



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**MUNICÍPIO DE BONITO**  
**PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 06, DE 20 DE FEVEREIRO DE 2020.**

*Dispõe sobre a outorga onerosa de alteração de uso do solo no município de Bonito/MS e dá outras providências.*

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE BONITO**, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe confere o art. 66, inciso III, da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Ordinária:

Art. 1º. Fica autorizada a instituição da outorga onerosa de alteração de uso do solo, nos termos do art. 124 B da Lei Complementar Municipal nº 085, de 01 de dezembro de 2010, que dispõe sobre o Plano Diretor do município de Bonito/MS, a qual será deferida ou não de maneira fundamentada de acordo com o interesse público.

Art. 2º. Para efeito de aplicação da outorga onerosa de alteração de uso do solo, ficam estabelecidas as seguintes definições:

I - contrapartida do beneficiário: é o valor econômico a ser pago ao Poder Executivo Municipal pelo proprietário de imóvel, correspondente à outorga onerosa de alteração de uso do solo, devido à transformação de uma determinada propriedade localizada em zona rural em um parcelamento do solo com fins urbanos ou de uma determinada propriedade localizada em zona urbana que não seja a zona de expansão urbana, para esta;

II - cronograma de desembolso: é a programação das etapas de quitação do valor total da contrapartida do beneficiário com prazo máximo de seis meses.

Art. 3º. A outorga onerosa de alteração de uso do solo poderá ser aplicada às propriedades situadas nos locais indicados no anexo constante na Lei Complementar Municipal nº 085, de 01 de dezembro de 2010, que dispõe sobre o Plano Diretor do município de Bonito/MS, com a legenda “ÁREA PARA APLICAÇÃO DE OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO”.

Art. 4º. A contrapartida do beneficiário referente ao valor da outorga onerosa de alteração de uso do solo será correspondente a no mínimo 30% do valor venal do imóvel sobre o qual incidirá a alteração de uso do solo para fins urbanos.





## ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL MUNICÍPIO DE BONITO

§1º. O valor venal referido no *caput* deste artigo, será apurado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis do Município de Bonito/MS, com base na matrícula do imóvel, que deverá ser publicado no órgão oficial do Município.

§2º. Caso fique constatado que o valor da contraprestação é irrisório perto do que o proprietário vai auferir com o deferimento da outorga, o valor a ser considerado deverá ser o valor de mercado do imóvel que será apurado na forma do §1º.

§3º. Caberá recurso da avaliação referida no §1º à autoridade competente, devendo estar acompanhado de laudo técnico elaborado por profissional habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de Mato Grosso do Sul - CREA/MS, composto dos seguintes itens:

I - fotografias;

II - levantamento topográfico planialtimétrico cadastral;

III - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

Art. 5º. São passíveis de isenção de pagamento da outorga onerosa de alteração de uso do solo, os empreendimentos de habitação localizados na Zona Especial de Interesse Social 1 e 2 (ZEIS1 e ZEIS 2).

Art. 6º. O valor apurado da contrapartida, as condições e o cronograma de desembolso, quando houver, para pagamentos relativos à outorga onerosa de alteração de uso do solo serão regulados por meio de instrumento próprio.

§1º. A aprovação definitiva do empreendimento pela Prefeitura Municipal de Bonito/MS está condicionada ao pagamento da outorga onerosa de alteração de uso do solo e à averbação do instrumento de que trata o *caput* na matrícula do imóvel.

§2º. O cronograma de desembolso referido no *caput*, deverá estar compreendido entre a aprovação do empreendimento pela Comissão de Diretrizes Urbanísticas do Município de Bonito/MS ou outro órgão que venha a substituí-lo e a aprovação definitiva pela Prefeitura Municipal de Bonito/MS.

Art. 7º. Os recursos auferidos com a aplicação da outorga onerosa de alteração de uso do solo, deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Habitação e Interesse Social de



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**MUNICÍPIO DE BONITO**

Bonito/MS, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ sob o número 15.487.893/0001-19, em atenção ao disposto no art. 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 8º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**ODILSON ARRUDA SOARES**  
Prefeito Municipal



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**MUNICÍPIO DE BONITO**

Bonito/MS, 20 de fevereiro de 2020.

Excelentíssima Senhora

**LUÍSA APARECIDA CAVALHEIRO DE LIMA**

DD. Presidente da Câmara Municipal de Bonito

N e s t a

CÂMARA MUNICIPAL DE BONITO - M.

Rua Nelson Felício dos Santos, s/n

esq. c/ Pécio Schamann

Centro - CEP: 79290-000

Bonito - MS - Tel. (67)3255-2907

Recebemos em 20 / 02 / 2020

Horário: 10 : 00

Luciana Vidal

Senhora Presidente,

**Ref.: MENSAGEM Nº 04/2020**

Tenho a honra de submeter à apreciação desta Colenda Casa de Leis o anexo Projeto de Lei Municipal que “*dispõe sobre a outorga onerosa de alteração de uso do solo e dá outras providências*”.

O presente Projeto de Lei visa regulamentar a previsão no Plano Diretor do município de Bonito/MS do instituto da outorga onerosa de alteração de uso do solo, ora previsto no art. 124 B, da Lei Complementar Municipal nº 085, de 01 de dezembro de 2010, para que o Poder Público, bem como os cidadãos estejam amparados pela legalidade ao enfrentarem a questão.

Ademais, cumpre pontuar que o projeto em comento vem ao encontro do comando preconizado nos arts. 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que “*regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.*” Vejamos:

“Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;

II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III – a contrapartida do beneficiário.

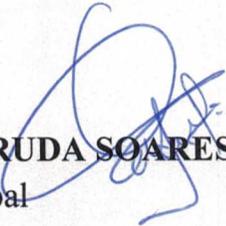
Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.” (Grifo)



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**MUNICÍPIO DE BONITO**

Diante do exposto, certo da importância do Projeto de Lei, solicito a competente apreciação por esta Casa Legislativa e, aproveitando a oportunidade, renovo os protestos de admiração e apreço que tenho pelos componentes desta Casa Municipal.

Atenciosamente,

  
**ODILSON ARRUDA SOARES**  
Prefeito Municipal



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**MUNICÍPIO DE BONITO**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

**PARECER JURÍDICO**

PROJETO DE LEI Nº 06, DE 20 DE FEVEREIRO DE 2.020.

ASSUNTO: Dispõe sobre a outorga onerosa de alteração de uso de solo no município de Bonito e dá outras providências.

Excelentíssima Senhora Presidente, Senhores Vereadores:

O Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal encaminha para deliberação da Câmara Municipal, o Projeto de Lei em epígrafe, que dispõe sobre a outorga onerosa de alteração de uso do solo no município de Bonito.

Argumenta que o Projeto de Lei visa regulamentar a previsão do Plano Diretor do município e está de acordo com a Lei 10.257/2001 artigos 30 e 31 e a Constituição Federal artigos 182 e 183.

É o breve relato.

Trata-se de proposição de iniciativa do Executivo Municipal, conforme dispõe o artigo 10, XIII da Lei Orgânica Municipal.

O controle das construções tem por fim assegurar as condições mínimas de habitabilidade e funcionalidade à edificação, principalmente à moradia, que é a razão de ser de toda a cidade. (Meirelles, Hely Lopes. Direito Municipal Brasileiro, Malheiros Editores, 7ª edição atualizada por Izabel Camargo Lopes Monteiro e Yara Darcy Police Monteiro, 1994, pág. 400).

Desta maneira, a regularização das edificações é um desdobramento da prerrogativa do Poder Público Municipal, que é a de fixar as regras de uso e ocupação do solo.

*O*



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**MUNICÍPIO DE BONITO**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

A outorga onerosa do direito de construir é um dos instrumentos previstos na Lei 10.257/2001, conhecida como o Estatuto das Cidades que regulamenta o artigo 182 da Constituição Federal. Cita-se para tanto o artigo 28 e seguintes do Estatuto:

*“Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.*

*§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.*

*§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.*

*§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.*

*Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.*

*Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:*

*I – a fórmula de cálculo para a cobrança;*

*II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;*

*III – a contrapartida do beneficiário.*

*Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei”.*

Ao analisar o conteúdo do artigo 1º e conseqüentemente o 3º do Projeto de Lei em análise, sugiro a Comissão de Legislação, Redação e Justiça que o redija da seguinte maneira:



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**  
**MUNICÍPIO DE BONITO**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

*“Art. 1º. Regulamenta a outorga onerosa de alteração de uso do solo, instituída nos artigos 38 a 40 da Lei Complementar nº 124, de 16 de dezembro de 2016, que acrescentou os artigos 124-A e 124-B ao texto da Lei Complementar Municipal nº 085, de 01 de dezembro de 2010, que trata do Plano Diretor do Município de Bonito/MS”.*

*“Art. 3º. A outorga onerosa de alteração de uso do solo poderá ser aplicada às propriedades situadas nos locais indicados no anexo constante na Lei Complementar Municipal nº 085, de 01 de dezembro de 2010, com as alterações dadas pela Lei Complementar nº 124, de 16 de dezembro de 2016, que dispõe sobre o Plano Diretor do município de Bonito/MS, com a legenda “ÁREA PARA APLICAÇÃO DE OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO”.*

Atenta-se que o valor estampado no artigo 4º do projeto de Lei é de no mínimo 30%, porém, não determina como será aplicado, ou seja, em que circunstâncias será determinado em 30% ou uma porcentagem máxima a ser aplicada.

Assim, a modificação sugerida acima não interfere na legalidade e constitucionalidade da tramitação do Projeto.

Desta feita, no que tange ao mérito, caberá aos nobres Vereadores, no uso da função legislativa, verificar a viabilidade da aprovação.

Em relação a tramitação do Projeto de Lei, OPINO favoravelmente a sua legalidade e constitucionalidade.

Bonito, 2 de março de 2020.

*Letícia Maria Machado*  
**Letícia Maria Machado**  
**Diretora Jurídica**  
**OAB/MS 9.823**