

LEI Nº 3.803, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2025.

CÂMARA MUNICIPAL DE MARACANAÚ RECEBIDO
74 JAN 2026 11:20 Hs
Nº Protocolo <u>14027 14/01/26</u>
<u>Laís</u> Rúbrica Protocolista

DISPÕE SOBRE A APLICABILIDADE DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC) E DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OOAU) NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE MARACANAÚ, REVOGA A LEI Nº 3.694, DE 23 DE MAIO DE 2025, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ROBERTO SOARES PESSOA, PREFEITO DE MARACANAÚ:

Faço saber que a Câmara Municipal de Maracanaú aprovou e eu, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º. Esta lei institui a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e a Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), no âmbito do Município de Maracanaú, nos termos estabelecidos nos arts. 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), e na Lei Municipal nº 1.945, de 28 de dezembro de 2012 (Plano Diretor Participativo de Maracanaú), e suas alterações.

Art. 2º. A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) consiste na possibilidade de flexibilização dos coeficientes de aproveitamentos básicos adotados pelo Plano Diretor Participativo de Maracanaú, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º. O coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º. A flexibilização dos coeficientes de aproveitamento observará os limites máximos a serem atingidos por eles, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área, nos termos definidos no Plano Diretor Participativo de Maracanaú.

Art. 3º. A Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) consiste na flexibilização dos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo mediante o pagamento de contrapartida financeira pelo beneficiário, com observância dos critérios estabelecidos nesta Lei.

Art. 4º. Para os fins desta Lei, considera-se parâmetros de ocupação do solo o conjunto de restrições aplicáveis à edificação em um lote ou quadra, estabelecidas com base no Macrozoneamento Municipal, previsto na Lei Municipal nº 1.945/2012 – Plano Diretor Municipal e na Lei nº 2.557/2016 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LUOS).

Art. 5º. A OOAU poderá ser aplicada exclusivamente nas zonas da Macrozona Urbana nas quais a sua utilização esteja expressamente prevista no Plano Diretor Participativo.

Parágrafo único. A OOAU poderá ser aplicada nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e Zonas Especiais de Preservação Histórica (ZEPH) quando estas estejam sobrepostas ao Macrozoneamento Urbano e a sua aplicação seja compatível com as diretrizes urbanísticas estabelecidas para essas áreas.

CAPÍTULO II

DA FLEXIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 6º. Na implantação de novas edificações mediante a OOAU, poderão ser flexibilizados os seguintes parâmetros de ocupação do solo:

- I - taxa de permeabilidade;
- II - taxa de ocupação do solo;
- III - índice de aproveitamento;
- IV - altura máxima da edificação;
- V - fração do lote;
- VI - recuos frontal (FT), lateral (LT) e Fundo (FD).

Art. 7º. A aplicação da flexibilização dos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo deverá observar os seguintes critérios:

- I - A taxa de permeabilidade poderá ser reduzida até o mínimo de 10% (dez por cento), salvo para postos de abastecimento, a qual poderá ser reduzida até 5% (cinco por cento);
- II - O limite da altura máxima da edificação deverá respeitar as normas do Comando da Aeronáutica e demais regulamentações federais e estaduais aplicáveis;
- III - O índice de aproveitamento não poderá exceder o dobro do índice máximo estabelecido para a zona onde o imóvel estiver localizado, conforme o Plano Diretor Municipal;
- IV - O índice de aproveitamento não poderá ser flexibilizado nos corredores prioritários de projetos diversificados que estão sobrepostos no Macrozoneamento Urbano na Zona de Requalificação Urbana - ZRU;
- V - A OOAU não se aplica às exigências mínimas para iluminação, ventilação natural e dimensões mínimas dos ambientes, conforme disposto no Código de Obras e Posturas do Município (Lei nº 729/2000).

Art. 8º. Nos processos de solicitação de alteração do uso que envolvam apenas a construção acima do índice de aproveitamento básico até o índice de aproveitamento máximo, o valor da contrapartida financeira será calculado nos termos da OODC, pela fórmula prevista no art. 9º desta lei.

CAPÍTULO III

DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 9º. A contrapartida financeira compensatória da OODC terá natureza de preço público e será calculada com base na seguinte fórmula:

$$CF = [(IApre - IAb)/IAb] \times Fp \times Vvp \times AT$$

onde:

IApre: Índice de aproveitamento pretendido até o máximo permitido;
IAb: Índice de aproveitamento básico;
Fp: Fator de planejamento igual a 0,5;
Vvp: Valor venal base para cálculo do IPTU do imóvel (R\$/m²)
AT - Área total do terreno em metros quadrados.

CAPÍTULO IV DO PROCEDIMENTO DA OOAU

Art. 10. A análise do pedido da aplicabilidade do instrumento da OOAU será realizada pela Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Controle Urbano (SEINFRA).

Art. 11. A justificativa da alteração do uso deverá ser apresentada pelo requerente por meio de requisição eletrônica, para análise pela Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Controle Urbano (SEINFRA).

Art. 12. O Município de Maracanaú, por meio do órgão competente, indicará o valor a ser pago pela OOAU, conforme as fórmulas de cálculo constantes do Anexo Único desta Lei.

Art. 13. Todos os processos que envolvam a aplicação do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC e Outorga Onerosa de Alteração do Uso - OOAU, deverão necessariamente ser submetidos à análise pela Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

Art. 14. A celebração do termo de compromisso entre o beneficiário da OOAU e a SEINFRA deverá ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos após a aprovação e expedição de parecer técnico favorável pela Comissão Permanente do Plano Diretor.

§ 1º. O termo de compromisso constitui um acordo formal entre o órgão público municipal competente e o beneficiário da OOAU, estabelecendo as obrigações e condições a serem cumpridas de acordo com as exigências legais e terá eficácia de título executivo extrajudicial.

§ 2º. A não celebração do termo de compromisso no prazo estabelecido no caput deste artigo resultará na caducidade da aprovação da OOAU e na rejeição do pedido.

CAPÍTULO V DAS FORMAS DE PAGAMENTO DO INSTRUMENTO DA OOAU

Art. 15. O pagamento da OOAU será realizado em moeda corrente nacional por meio de documento de arrecadação municipal (DAM), podendo ser efetuado em cota única ou de forma parcelada.

Parágrafo único. O pagamento em cota única deverá ser realizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos após a celebração do Termo de Compromisso.

Art. 16. O pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir para a flexibilização dos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo, quando realizado na forma parcelada, poderá ser dividido em até 10 (dez) parcelas mensais, sucessivas e de igual valor.

§ 1º. Os pagamentos na forma parcelada deverão ser efetuados a cada 30 (trinta) dias corridos, de forma mensal e sucessiva.

§ 2º. O pagamento da primeira parcela deverá ser realizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos após a celebração do termo de compromisso.

§ 3º. A expedição do “Habite-se” ficará condicionada à quitação integral do valor devido a título de OOAU.

Art. 17. Sobre o valor da contrapartida financeira da OOAU paga em cota única, poderá ser concedido desconto de até 10% (dez por cento).

Art. 18. Ficam isentos do recolhimento dos custos da aplicabilidade da OOAU os empreendimentos públicos de interesse do Município destinados às áreas de saúde, educação, lazer, cultura, transporte e mobilidade, bem como repartições e demais equipamentos públicos voltados ao atendimento coletivo e financiados com recursos públicos.

Parágrafo único. A isenção prevista no caput deste artigo não se aplica aos empreendimentos vinculados ao programa Minha Casa, Minha Vida, previstos na Lei Municipal nº 2.795, de 14 de março de 2019.

Art. 19. Os recursos arrecadados com as contrapartidas financeiras da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão depositados em conta bancária específica e, serão aplicados nas seguintes finalidades:

- I - na execução de projetos que visem à implantação e ao desenvolvimento de políticas públicas urbanísticas;
- II - na execução de programas de manutenção e conservação urbanística;
- III - na execução de programas e projetos decorrentes da Lei nº 1.945, de 28 de dezembro de 2012;
- IV - na execução de programas de urbanização e de obras de infraestrutura nas zonas adensadas com carência de serviços;
- V - na execução de programas de cunho social prioritariamente voltados para as regiões mais carentes do município;
- VI - na execução de projetos e obras pertinentes, inclusive indenizações por desapropriações;
- VII - na promoção de capacitações, seminários, simpósios que fortaleçam a participação da população no debate da política urbana.

Art. 20. Os valores pagos a título de OOAU não serão passíveis de devolução, ainda que o beneficiário não utilize a autorização concedida.

Parágrafo único. A não utilização da OOAU por parte do beneficiário de valores pagos e não utilizados poderão ser utilizados em outra operação própria ou de terceiros.

Art. 21. Em caráter excepcional, mediante autorização do Chefe do Poder Executivo, poderá haver a substituição da contrapartida financeira devida pela OOAU por execução de obras de infraestrutura urbana, desde que compatíveis com o interesse público.

§ 1º. A substituição da contrapartida financeira dependerá de análise e aprovação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

§ 2º. A regulamentação específica sobre os critérios e procedimentos para a substituição da contrapartida será definida por decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO VI DAS PENALIDADES

Art. 22. O não pagamento ou o atraso na quitação do valor devido a título de OOAU ou de suas respectivas parcelas sujeitará o devedor às seguintes penalidades:

I - Incidência de multa de mora, calculada pelos mesmos critérios e percentuais aplicáveis aos tributos municipais recolhidos em atraso;

II - Aplicação de juros moratórios, calculada pelos mesmos critérios e percentuais aplicáveis aos tributos municipais em atraso.

Parágrafo único. As penalidades previstas neste artigo poderão ser aplicadas cumulativamente, sem prejuízo das sanções estabelecidas na legislação urbanística, edilícia e ambiental.

Art. 23. O valor da OOAU não pago será inscrito na Dívida Ativa do Município.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 24. (VETADO)

Art. 25. Compete à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD), a fiscalização e o monitoramento da aplicação do instrumento de OOAU, bem como o registro e acompanhamento dos pagamentos realizados e envio de prestação de contas ao Conselho das Cidades (CONCIDADES).

Art. 26. Os casos omissos serão avaliados pela Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) e definidos pela autoridade máxima da unidade gestora competente, observando os princípios estabelecidos no Plano Diretor Participativo, aprovado pela Lei nº 1.945/2012 e pelas disposições desta Lei.

Art. 27. Compete à Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Controle Urbano regulamentar o fluxo administrativo interno para a análise e aplicação do instrumento de OOAU nos processos submetidos à sua apreciação.



Art. 28. Os processos protocolizados e pendentes de deferimento em trâmite na Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Controle Urbano após a data de publicação desta Lei estarão sujeitos à análise quanto à aplicabilidade do instrumento da outorga onerosa da alteração de uso (OOAU).

Art. 29. (VETADO)

Art. 30. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 31. Ficam revogadas a Lei nº 3.694, de 23 de maio de 2025 e o art. 175 da Lei nº 1.945, de 28 de dezembro de 2012 (Plano Diretor Participativo de Maracanaú) e as demais disposições em contrário.

**PAÇO QUATRO DE JULHO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE MARACANAÚ, AOS
22 DE DEZEMBRO DE 2025.**

**ROBERTO PESSOA
PREFEITO DE MARACANAÚ**

**ORIUNDA DO PROJETO DE LEI DE Nº
129/2025, DE AUTORIA DO PODER
EXECUTIVO, COM EMENDA DE PLENÁRIO.**

**PALÁCIO DAS MARACANÃS
Rua Edson Queiroz, nº 270, Centro, Maracanaú, Ceará
CEP 61.900-200**



Para o cálculo da Contrapartida da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU):

A - O VALOR DE EXTRAPOLAÇÃO E/OU DEFICIÊNCIA DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS (V) É CALCULADO ATRAVÉS DA SEGUINTE EQUAÇÃO:

$$VF = (VEP \times FTV \times FTZ) + [(AT \times 0,7 \times Vvp) \times (FTV \times FTZ - 1)]$$

Onde:

VF: Valor Final da Contrapartida (em R\$);

VEP: Valor da Extrapolação de Parâmetros Urbanísticos (em R\$);

FTV: Fator de Transposição de Via;

FTZ: Fator de Transposição de Zona;

AT: Área Total do Terreno em metros quadrados (m²);

Vvp: Valor Venal base para cálculo do IPTU do imóvel por metro quadrado (R\$/m²).

01 - Para o cálculo do Valor da Extrapolação dos Parâmetros Urbanísticos (VEP), aplica-se:

$$VEP = \text{MAIOR } V_n (1 \text{ a } 7) + 0,25 \times (\sum V_n(1 \text{ a } 7) - \text{MAIOR } V_n(1 \text{ a } 7))$$

Onde:

VEP: Valor da Extrapolação de Parâmetros Urbanísticos (em R\$);

V_n: Valor obtido da extrapolação ou deficiência de parâmetros urbanísticos individualmente considerados, em que “n” é um número que varia de 1 a 7, de acordo com o que se segue:

V1: Índice de Aproveitamento

V2: Taxa de Permeabilidade

V3: Taxa de Ocupação

V4: Taxa de Ocupação do Subsolo

V5: Recuos (FT: Frontal, LT: Lateral, FD: Fundo)

V6: Altura Máxima da Edificação

V7: Fração do Lote MAIOR

V_n: Maior valor obtido nos cálculos de extrapolação de parâmetros entre o V1 e o V7, em reais (R\$);

∑V_n: Somatório de valores obtidos nos cálculos de extrapolação de parâmetros entre o V1 e o V7.

02. Para o cálculo do Fator de Transposição de Via (FTV), aplica-se:

$$FTV = Vvp (\text{VIA ONDE O USO É PERMITIDO}) / Vvp (\text{VIA ATUAL})$$

Onde:

FTV: Fator de Transposição de Via;

Vvp: Valor Venal base para cálculo do IPTU do imóvel por metro quadrado (R\$/m²).



Obs.: Entenda-se por via onde o uso é permitido a via mais próxima do imóvel em apreço, podendo-se valer de interpolação ou extra-polação de valores por metro quadrado (m²), conforme a especificidade do caso.

03. Para o cálculo do Fator de Transposição de Zona (FTZ), aplica-se:

$$FTZ = V_{vp} \text{ (ZONA ONDE O USO É PERMITIDO)} / V_{vp} \text{ (ZONA ATUAL)}$$

Onde:

FTZ: Fator de Transposição de Zona;

V_{vp}: Valor Venal base para cálculo do IPTU do imóvel por metro quadrado (R\$/m²).

Obs.: Entenda-se por zona onde o uso é permitido a zona mais próxima do imóvel em apreço, podendo-se valer de interpolação ou extrapolação de valores por metro quadrado (m²), conforme a especificidade do caso.

B - PARA O CÁLCULO DA EXTRAPOLAÇÃO OU DEFICIÊNCIA DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS INDIVIDUALMENTE CONSIDERADOS (VN), APLICA-SE:

01. O cálculo do valor para Extrapolação do Parâmetro Índice de Aproveitamento Máximo (V1) é expresso na fórmula:

$$V1 = [(IAPROJ - IAMAX) / IAMAX] \times 0,7 \times V_{vp} \times AT$$

Onde:

V1: Valor da Extrapolação do Parâmetro Índice de Aproveitamento Máximo permitido para a zona (em R\$);

IAPROJ: Índice de Aproveitamento do Projeto, que ultrapassa o IAMAX;

IAMAX: Índice de Aproveitamento Máximo estabelecido para a zona;

V_{vp}: Valor Venal base para cálculo do IPTU do imóvel por metro quadrado (R\$/m²);

AT: Área Total do Terreno em metros quadrados (m²);

Obs.: A extrapolação do Índice de Aproveitamento não é aplicável.

02. Para o cálculo do valor para a deficiência da Taxa de Permeabilidade (V2) é expresso pela fórmula:

$$V2 = [(1 - TPPROJ) / (1 - TP) - 1] \times M \times AT \times 0,7 \times V_{vp}$$

Onde:

V2: Valor da deficiência do parâmetro Taxa de Permeabilidade (em R\$);

TPPROJ: Taxa de Permeabilidade Pretendida em Projeto;

TP: Taxa de Permeabilidade estabelecida pela LUOSS;

M: Multiplicador, para o qual:

– quando TP mínima for superior a 30%, $M = [1 + (TP - 0,30)]$

– quando TP mínima for inferior ou igual a 30%, $M = 1$

AT: Área Total do Terreno (em m²);

Vvp: Valor Venal base para cálculo do IPTU do imóvel por metro quadrado (R\$/m²).

03. Para o cálculo do valor para extrapolação do parâmetro da Taxa de Ocupação (V3) é expresso pela fórmula:

$$V3 = [(TOPROJ) / (TO) - 1] \times AT \times 0,7 \times Vvp$$

Onde:

V3: Valor da extrapolação do parâmetro Taxa de Ocupação (em R\$);

TOPROJ: Taxa de Ocupação Pretendida em Projeto (em percentual);

TO: Taxa de Ocupação estabelecida pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (em percentual);

AT: Área Total do Terreno em metros quadrados (m²);

Vvp: Valor Venal base para cálculo do IPTU do imóvel por metro quadrado (R\$/m²).

04. Para o cálculo do valor para extrapolação da Taxa de Ocupação do Subsolo (V4) é expresso pela fórmula:

$$V4 = [(TOSPROJ) / (TOS) - 1] \times AT \times 0,7 \times Vvp$$

Onde:

V4: Valor da extrapolação do parâmetro Taxa de Ocupação de Subsolo (em R\$);

TOSPROJ: Taxa de Ocupação do Subsolo Pretendida em Projeto (em percentual);

TOS: Taxa de Ocupação do Subsolo conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (em percentual);

AT: Área Total do Terreno em metros quadrados (m²);

Vvp: Valor Venal base para cálculo do IPTU do imóvel por metro quadrado (R\$/m²).

05. Para o cálculo do valor para Deficiência dos Recuos (V5) é expresso pela fórmula:

$$V5 = ACOM \times 0,7 \times Vvp$$

Onde:

V5: Valor para Deficiência dos Recuos Obrigatórios estabelecidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (em R\$);

ACOM: Área Complementar em metros quadrados (m²);

Vvp: Valor Venal base para cálculo do IPTU do imóvel por metro quadrado (R\$/m²).

06. Para o cálculo do valor para Extrapolação da Altura Máxima da Edificação (V6) é expresso pelas seguintes fórmulas, nas condições abaixo:

$$V6 = ((ACOMP EXCED)/IAB) \times 0,7 \times Vvp$$

Onde:

V6: Valor da Extrapolação do parâmetro Altura Máxima da Edificação;

ACOMP EXCED: Área Computável que ultrapassa a área resultante da aplicação do

IAB: Índice de Aproveitamento Básico estabelecido pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

Vvp: Valor Venal base para cálculo do IPTU do imóvel por metro quadrado (R\$/m²).

07. Para o cálculo do Valor para Extrapolação da Fração do Lote (V7) é expresso pela fórmula:

$$V7 = 0,75 \times [(NuPRET - Nu) / Nu] \times AT \times 0,7 \times Vvp$$

Onde:

V7: Valor da Extrapolação do parâmetro Fração do Lote;

NuPRET: Número de Unidades Pretendido;

Nu: Número de Unidades Permitidas;

AT: Área Total do Terreno em metros quadrados (m²);

Vvp: Valor Venal base para cálculo do IPTU do imóvel por metro quadrado (R\$/m²).

O número de unidades habitacionais permitido no lote (Nu) é resultante da divisão de sua área total (AT) pela fração do lote / (FL) correspondente, conforme fórmula abaixo:

$$Nu = AT / FL$$

Onde:

Nu: Número de Unidades Permitidas;

AT: Área Total do Terreno em metros quadrados (m²);

FL: Fração do Lote definida pelo Plano Diretor Participativo do Município de Maracanaú.
