

Constituição Federal/1988  
Lei 10257/2001 – Estatuto da Cidade  
Código Civil/2002  
01/08/11

# DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

## DAS ESPÉCIES DE INSTRUMENTOS

Art. ... Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano serão adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

### I- Instrumentos de planejamento municipal:

- a) Plano Plurianual;
- b) Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- c) Lei de Orçamento Anual;
- d) Lei de Parcelamento do Solo;
- e) Planos de desenvolvimento econômico e social;
- f) Planos, programas e projetos setoriais;
- g) Programas e projetos especiais de urbanização;
- h) Zoneamento ambiental.

### II- Instrumentos jurídicos e urbanísticos:

- a) Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória; (utilizado para imóveis não utilizados ou subutilizados) (função social da propriedade) (áreas determinadas) (obrigação de fazer)
- b) IPTU Progressivo no Tempo;
- c) Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- d) Zonas Especiais de interesse social; (ZEIS)
- e) Outorga Onerosa do Direito de Construir; (solo criado) (construção acima do coeficiente de aproveitamento mediante a pagamento)
- f) Transferência do Direito de Construir; (imóvel tombado)

- g) Operações Urbanas Consorciadas; (exige definição de área) (parceria entre Poder Público e Particular)
- h) Consórcio Imobiliário; (Outorga onerosa - transferência ao poder público – recebe em unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas)
- i) Direito de Preempção; (preferência) (regularização fundiária; execução de projetos e programas habitacionais de interesse social; constituição de reserva fundiária; ordenamento e direcionamento da expansão urbana; implantação de equipamentos urbanos e comunitários; criação de espaços de lazer e áreas verdes; criação de áreas de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental e proteção de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico)
- j) Direito de Superfície; (cessão de direitos a outrem este para construir ou plantar por tempo determinado- escritura pública)
- k) Desapropriação;
- l) Tombamento;
- m) Instituição de unidades de conservação;
- n) Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);
- o) Estudo de Impacto Ambiental (EIA);
- p) Compensação Ambiental;
- q) Licenciamento Ambiental.

### III- Instrumentos de regularização fundiária:

- a) Concessão de direito real de uso; (art 48 contrato concessão de direito real de uso de imóvel publico tem caráter de escritura publica e constitui titulo de aceitação obrigatória)
- b) Concessão de uso especial para fins de moradia; (uso capião de área publica - posse ate 05/09/01 individual de 250m e coletivo + de 250) (mera faculdade)
- c) Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião.

### IV- Instrumentos tributários e financeiros:

- a) Tributos municipais diversos;
- b) Taxas e tarifas públicas específicas;
- c) Contribuição de melhoria;

d) Incentivos e benefícios fiscais.

V- Instrumentos jurídico-administrativas

a) Servidão Administrativa e limitações administrativas; (tubulações, cabos) (restrições)

b) Concessão, Permissão ou Autorização de uso de bens públicos municipais;

c) Contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;

d) Contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;

e) Convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;

f) Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta;

g) Dação de imóveis em pagamento da dívida. (outra forma de pagamento)

VI- Instrumentos de democratização da gestão urbana:

a) Conselhos municipais;

b) Fundos municipais;

c) Gestão orçamentária participativa;

d) Audiências e consultas públicas;

e) Conferências municipais;

f) Iniciativa popular de projetos de lei;

g) Referendo Popular e Plebiscito.

O texto abaixo é exemplificativo, de como os instrumentos supramencionados podem ser textualizados no bojo do Plano Diretor.

## **DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA**

**Art. 99.** São passíveis de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e do artigo 5º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 – Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na Macrozona do Núcleo Central – MZ1.

§ 1º Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo, propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 do Estatuto da Cidade.

§ 2º Considera-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas, no todo ou em partes, de um mesmo proprietário, com área superior a 2.500,00 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados), localizados na Macrozona do Núcleo Central – MZ1, quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual a zero.

§ 3º Considera-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas contínuas, de mais de um proprietário, cuja somatória das partes tenha área superior a 2.500,00 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados), localizados na Macrozona do Núcleo Central – MZ1, quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual a zero

§ 4º Considera-se solo urbano subtilizado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 400,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos metros quadrados), localizados na Macrozona do Núcleo Central – MZ1, quando o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo de 0,2, ou quando a área reflorestada nos terrenos e glebas não atingir 20% do total da área.

§ 5º Ficam excluídos da obrigação estabelecida no caput os imóveis:

- I- Utilizados para instalação das seguintes atividades econômicas:
  - a) terminais de logística;
  - b) transportadoras;
  - c) garagem de veículos de transporte de passageiros.
- II- exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- III- de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;
- IV- ocupados por clubes ou associações de classe;
- V- de propriedade de cooperativas habitacionais.

§ 6º Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de dois anos, a partir da promulgação desta Lei, ressalvados os casos de imóveis integrantes de massa falida.

**Art. 100.** Os imóveis, nas condições a que se refere o artigo anterior, serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º A notificação far-se-á:

- I- por funcionário do órgão competente do Executivo ao proprietário do imóvel ou, no caso de ser esta pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II- por edital, quando frustrada por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 2º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 3º Os proprietários, para o mesmo lote, poderão apresentar até 2 (duas) vezes pedidos de aprovação de projeto.

§ 4º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos, a contar da aprovação do projeto.

§ 5º As edificações enquadradas no § 6º do artigo anterior deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano, a partir do recebimento da notificação.

§ 6º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 7º A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilizações previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 8º Os lotes que atendam às condições estabelecidas nos § 2º, § 3º e § 4º do artigo anterior não poderão sofrer parcelamento, sem que este esteja condicionado à aprovação de projeto de ocupação.

### CAPÍTULO III

#### **DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO DE TÍTULOS**

**Art. 101.** Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no artigo anterior, o município aplicará alíquotas progressivas no Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º O Poder Executivo elaborará lei específica, com base no § 1º do artigo 7º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, estabelecendo a graduação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou anistias relativas à tributação progressiva de trata este artigo.

**Art. 102.** Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I- refletirá o valor de cálculo do IPTU, descontando o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação prevista no inciso I, do § 1º, do artigo 100;

II- não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contando a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º Ficam mantidas, para o adquirente de imóvel nos termos do § 6º do artigo 99, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 99 desta Lei Complementar.

## CAPÍTULO IV

### DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

**Art. 103.** O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do Direito de Construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 – do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei Complementar.

**Parágrafo único.** A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor caso se verifique a possibilidade de impacto não suportável pela infra-estrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

**Art. 104.** As áreas passíveis de Outorga Onerosa são aquelas onde o Direito de Construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite de 10 (dez) pavimentos no total da edificação, conforme o mapa do Anexo 3, nos imóveis lindeiros a:

- I- Avenida Gilberto Filgueiras, trecho entre a Avenida Prefeito Misael Euphrásio Leal e a Avenida Carlos Ramires;
- II- Avenida Prefeito Misael Euphrásio Leal e a Avenida Major Rangel, trecho entre a SP-255 e o a Rua Coronel João Cruz;
- III- Avenida Professor Celso Ferreira da Silva, trecho entre a Rua 15 de Novembro e a Praça Cadiz.

**Art. 105.** A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

$$BE = At \times Vm \times Cp \times Ip$$

Onde:

- BE – Benefício Financeiro;
- At – Área do Terreno;
- Vm – Valor Venal do metro quadrado do terreno;
- Cp – Diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido;
- Ip – Índice de Planejamento, variando de 0,3 a 0,5.**

**Parágrafo único.** A decisão acerca do índice de planejamento a ser aplicado caberá ao Conselho Municipal do Plano Diretor.

**Art. 106.** Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal do Plano Diretor.

## CAPÍTULO V

### DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

**Art. 107.** O proprietário de imóvel localizado na Macrozona do Núcleo Central – MZ1, poderá exercer em outro local, passível de receber o potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando se tratar de imóvel:

- I- de interesse do patrimônio histórico cultural;
- II- de imóvel lindeiro ou defrontante às zonas especiais de interesse ambiental;
- III- exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- IV- servindo a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e à habitação de interesse social;

§ 1º Os imóveis que se enquadrarem nos incisos I e III poderão transferir até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado;

§ 2º Os imóveis que se enquadrarem nos incisos II poderão transferir até 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado;

§ 3º A transferência de potencial construtivo, prevista no inciso IV acima, só será concedida ao proprietário que doar seu imóvel ao Município, para os fins previstos neste artigo.

§ 4º Fica vedada a transferência de potencial construtivo na Zona Industrial e Comercial - ZIC.

**Art. 108.** O potencial construtivo, a ser transferido, será calculado segundo a equação a seguir:

$$ACr = VTc \div CAc \times CAr \div VTr \times ATc$$

Onde:

ACr = Área construída a ser recebida

VTc = Valor Venal do metro quadrado do terreno cedente

CAc = Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno cedente

CAr = Coeficiente de Aproveitamento máximo do terreno receptor

VTr = Valor Venal do metro quadrado do terreno receptor

ATc = Área total do terreno cedente

**Parágrafo único.** O Coeficiente de Aproveitamento Básico será o do uso residencial multifamiliar da zona.

**Art. 109.** Os Imóveis tombados e os definidos como de Interesse do Patrimônio Histórico Cultural, poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel, observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde o mesmo for transferido.

**Parágrafo único.** O proprietário do imóvel que transferir o potencial construtivo, nos termos deste artigo, assumirá a obrigação de mantê-lo preservado e conservado, bem como averbará, na respectiva matrícula do registro imobiliário, a transferência efetuada.

**Art. 110.** Os imóveis lindeiros ou defrontantes às Zonas Especiais de Interesse Ambiental terão gabarito limitado, podendo transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel, observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde for transferido, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 111.** O impacto da concessão de outorga de potencial construtivo adicional e de transferência do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo Poder Executivo, que tornará públicos os relatórios do monitoramento.

## CAPÍTULO VI

### DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

**Art. 112.** As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, ampliando os espaços públicos, melhorias de infra-estrutura e sistema viário, num determinado perímetro contínuo ou descontínuo.

**Art. 113.** As Operações Urbanas Consorciadas têm, como finalidade:

- I – implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II – otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III – implantação de programas de habitação de interesse social;
- IV – ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
- V – implantação de espaços públicos;
- VI – valorização e criação dos patrimônios histórico-cultural, ambiental, arquitetônico, paisagístico e turístico;
- VII – melhoria e ampliação da infra-estrutura e da rede viária estrutural.

**Art. 114.** Ficam permitidas Operações Urbanas Consorciadas nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, nas Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA e nas Zonas Especiais de Interesse Turístico - ZEIT.

**Parágrafo único.** Em outras áreas poderão ser permitidas Operações Urbanas Consorciadas a critério do Conselho Municipal do Plano Diretor.

**Art. 115.** Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica que, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 – Estatuto da Cidade – conterá, no mínimo:

- I- delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II- finalidade da operação;
- III- programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV- Estudo Prévio de Impacto Ambiental e de Vizinhança - EIV;
- V- programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI- solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores;
- VII- garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- VIII- contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- IX- forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- X- conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

**§ 1º** Todas as Operações Urbanas Consorciadas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

**§ 2º** Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso VIII deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

**Art. 116.** A Outorga Onerosa do Direito de Construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, reger-se-á, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas, respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo para operações urbanas.

**Parágrafo único.** Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

## CAPÍTULO VII

### DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

**Art. 117.** O Poder Público municipal poderá aplicar o instrumento do Consórcio Imobiliário além das situações previstas no artigo 48 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 – Estatuto da Cidade, para viabilizar empreendimentos de habitação de interesse social, na Macrozona do Núcleo Central – MZ1.

**§ 1º** Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

**§ 2º** A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

**§ 3º** O proprietário ou transferir seu imóvel para a Prefeitura nos termos deste artigo receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

**Art. 118.** O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do artigo 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 – Estatuto da Cidade.

**Art. 119.** O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta lei complementar, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta lei complementar.

## CAPÍTULO VIII

### DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

**Art. 120.** O Poder Público municipal poderá exercer o Direito de Preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 – Estatuto da Cidade.

**Parágrafo único.** O Direito de Preferência será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I- regularização fundiária;
- II- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- III- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV- criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- V- criação de unidades de conservação ou proteção de outras de interesse ambiental;
- VI- proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Art. 121.** O direito de preferência, nos termos do § 1º do artigo 25 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 – Estatuto da Cidade, aplicar-se-á às áreas compreendidas no artigo 62, § 2º, conforme mapa do Anexo 3.

**Art. 122.** O Poder Executivo elaborará lei municipal que delimitará as áreas em que incidirá o Direito de Preferência na Macrozona do Núcleo Central – MZ1, excetuando as definidas no artigo anterior.

**Parágrafo único.** Os imóveis colocados à venda nas áreas definidas no “caput” deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de 5 (cinco) anos.

**Art. 123.** O Poder Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preferência, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

**Art. 124.** O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

**§ 1º** À notificação mencionada no “caput” será anexada a proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão: preço, condições de pagamento e prazo de validade.

**§ 2º** A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel, deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I- proposta de compra apresentada pelo interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II- endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III- certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis;

IV- declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

**Art. 125.** Recebida à notificação a que se refere o artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§ 1º A Prefeitura fará publicar no Semanário Oficial do Município, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do artigo anterior e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º O decurso de prazo de 30 (trinta) dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência, faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado, nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras, dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preferência.

**Art. 126.** Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura.

§ 1º O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

§ 2º Em caso de alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do imposto predial e territorial urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

**Art. 127.** O Executivo elaborará lei municipal, de acordo com o que dispõe a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 – Estatuto da Cidade, definindo todas as demais condições para aplicação deste instrumento urbanístico.

## CAPÍTULO IX

### DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

**Art. 128.** O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal.

§ 1º O Poder Público poderá exercer o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários.

**§ 2º** O Poder Público poderá utilizar o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização.

**Art. 129.** O Poder Público poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos, mediante lei específica.

**Parágrafo único.** Excetuando as áreas públicas institucionais e verdes, as demais áreas poder-se-ão conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo e subsolo para exploração de atividades industriais e comerciais, mediante lei específica.

**Art. 130.** O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta ou Indireta, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implantação de serviços públicos.

## **CAPÍTULO X**

### **DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**Art. 131.** Os empreendimentos considerados de impacto urbanístico e ambiental, definidos na Subseção III, da Seção I, do Capítulo I, do Título III desta lei complementar, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança, a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

#### **Subseção III**

#### **Dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego**

**Art. 94.** Para os fins desta Lei são considerados Usos Geradores de Interferência no Tráfego as seguintes atividades:

- I- geradoras de carga e descarga;
- II- geradoras de embarque e desembarque;
- III- geradoras de tráfego de pedestres;
- IV- caracterizadas como Pólos Geradores de Tráfego.

**Art. 95.** A análise dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego será feita pelo órgão municipal competente.

**Parágrafo único.** Os parâmetros para enquadramento como Uso Gerador de Interferência no Tráfego e as exigências da análise técnica serão definidos pela legislação municipal.

**Art. 96.** A análise técnica dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental, nos casos que a lei os exigir.

**Art. 132.** O Executivo elaborará lei municipal definindo os empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

**Parágrafo único.** A lei municipal a que se refere o *caput* deste artigo poderá prever outros empreendimentos e atividades além dos já mencionados no artigo anterior.

**Art. 133.** O EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I- adensamento populacional;
- II- uso e ocupação do solo;
- III- valorização imobiliária;
- IV- áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V- equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VI- equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- VII- sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- VIII- poluições sonora, atmosférica e hídrica;
- IX- vibração;
- X- periculosidade;
- XI- geração de resíduos sólidos;
- XII- riscos ambientais;
- XIII- impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno.

**Art. 134.** O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá exigir como condição para aprovação do projeto, as alterações e complementos no mesmo, bem como a execução

de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, pelo interessado, tais como:

- I- ampliação das redes de infra-estrutura urbana;**
- II- área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;**
- III- ampliação e adequação do sistema viário, ponto de ônibus, faixa de pedestres, implantação de semáforos;**
- IV- proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;**
- V- manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;**
- VI- cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;**
- VII- percentual de habitação de interesse social no empreendimento;**
- VIII- possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;**
- IX- manutenção de áreas verdes.**

**§1º** As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

**§2º** A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

**§3º** O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras e serviços previstos no parágrafo anterior.

**Art. 135.** A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

**Art. 136.** Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV/RIV, que ficarão disponíveis para consulta no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

**§1º** Serão fornecidas cópias do EIV/RIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

**§2º** O órgão público responsável pelo exame do EIV/RIV deverá solicitar do interessado a publicação da síntese do estudo, por três vezes consecutivas, em jornal de grande circulação no município e, quando achar necessário, a realização de audiência pública sobre o empreendimento.