



Prefeitura Municipal de Luz

Gabinete do Prefeito e Secretaria Municipal

LEI Nº. 2.255/2014 DE 02 JUNHO DE 2014.

“DEFINE OS INSTRUMENTOS E OS PROCEDIMENTOS URBANÍSTICOS DE QUE TRATA O TÍTULO IV DO PLANO DIRETOR DE LUZ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

A Câmara Municipal de Luz aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º – Para que os munícipes contribuam para a concretização do direito à cidade, mediante o desenvolvimento de suas atividades em consonância com as normas contidas no Plano Diretor e nas leis dele decorrentes, esta Lei detalha e complementa os seguintes instrumentos de acordo com os Art. 5º, 25, 30, 35, 36 e 42 da Lei Nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade:

- I. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo – IPTU e a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- II. Direito de preempção;
- III. Outorga onerosa;
- IV. Transferência do direito de construir;
- V. Estudos de Impacto de Vizinhança.

CAPÍTULO II

O PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS; O IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA PROGRESSIVO NO TEMPO – IPTU E A DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

SEÇÃO I – O PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS.



Prefeitura Municipal de Luz

Gabinete do Prefeito e Secretaria Municipal

Art. 2º – São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados nas zonas urbanas CCS, ZUC e ZPH.

Art. 3º – Excluem-se da obrigação estabelecida no artigo 2º desta lei os imóveis:

I – utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;

II – que exercem função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

III – de interesse do patrimônio edificado ou do ambiente natural;

IV – ocupados por clubes ou associações de classe;

V – de propriedade de cooperativas habitacionais.

Parágrafo único – Os imóveis descritos nos incisos I, III e IV deste artigo devem possuir alvará de funcionamento para a realização da atividade econômica legalmente autorizada.

Art. 4º – A Secretaria Municipal da Fazenda e Planejamento elaborará listagem contendo o endereço e nome do proprietário dos imóveis que se enquadrem nas hipóteses constantes do artigo 2º desta lei, encaminhando-a à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Fiscalização, a quem competirá realizar a notificação dos seus proprietários.

§1º – A notificação far-se-á:

I – por funcionário da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Fiscalização, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser 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 – O Município, por meio da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Fiscalização, providenciará a averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano.



Prefeitura Municipal de Luz

Gabinete do Prefeito e Secretaria Municipal

Art. 5° – Os proprietários notificados deverão, no prazo de doze meses a partir do recebimento da notificação, protocolar na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Fiscalização, pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§1° – Os proprietários notificados nos termos do §1° do artigo anterior somente poderão apresentar até duas vezes pedidos de aprovação de projetos para o mesmo lote.

§2° – Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de vinte e quatro meses a contar da aprovação do projeto.

§3° – O proprietário do imóvel, notificado nos termos do §1° do artigo anterior, terá o prazo de vinte e quatro meses, contados da notificação para encerrar as obras, em conformidade com o projeto apresentado, e retirar o habite-se junto à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Fiscalização.

Art. 6° – 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.

§1° – Na hipótese descrita no *caput* deste artigo, o proprietário do imóvel requererá a conclusão em etapas à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Fiscalização, instruindo seu pedido com cronograma de realização das obras.

§2° – Os autos serão remetidos ao Conselho Municipal de Gestão Participativa a quem caberá emitir a decisão acerca do pedido do proprietário do imóvel quanto à realização da obra em etapas.

Art. 7° – As edificações enquadradas no §2° do artigo 2° deverão estar ocupadas no prazo máximo de doze meses a partir do recebimento da notificação.

Art. 8° – A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.



Prefeitura Municipal de Luz

Gabinete do Prefeito e Secretaria Municipal

SEÇÃO II – O IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO E A DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 9º – Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na seção anterior, ou não sendo cumpridas as etapas e prazos previstos na decisão sobre a conclusão por etapas de que trata o artigo 6º, o Município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos, até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§1º – O valor da alíquota a ser aplicada a cada ano será de duas vezes o valor do ano anterior, até o limite de quinze por cento.

§2º – É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

§3º – Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não seja atendida em conformidade com o §3º, do artigo nos moldes do 5º, artigo 7º e 8º, não esteja atendida no prazo de cinco anos, o Município manterá cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista no artigo 10.

Art. 10 – Decorridos os cinco anos de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município procederá 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 dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§2º – O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano, descontado montante incorporado em função de obras realizadas pelo



Prefeitura Municipal de Luz

Gabinete do Prefeito e Secretaria Municipal

Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação prevista no §1º do artigo 4º desta lei.

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 cinco anos, contando a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§5º – O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Município ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§6º – Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do §5º deste artigo, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas na seção I, do Capítulo II desta lei.

CAPÍTULO III

OUTORGA ONEROSA

Art. 11 – É facultado ao Município outorgar, onerosamente, o direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

§1º – A faculdade de que trata o *caput* deste artigo será exercida, unicamente, em zona previamente definida no Plano Diretor, até o limite máximo estabelecido para o coeficiente de aproveitamento.

§2º – A concessão da outorga onerosa do direito de construir poderá ser negada pelo Conselho Municipal de Gestão Participativa caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 12 – A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada seguindo a fórmula:



Prefeitura Municipal de Luz

Gabinete do Prefeito e Secretaria Municipal

$$CF = At \times Vv \times (Cp - Cb)$$

Sendo:

CF = Contrapartida Financeira;

At = Área do Terreno;

Vv = Valor Venal do metro quadrado do terreno;

Cp = Coeficiente de aproveitamento pretendido;

Cb = Coeficiente de aproveitamento básico permitido para a zona.

Art. 13 – Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art. 14 – O proprietário de imóvel localizado em zona previamente definida no Plano Diretor requererá ao Município a outorga onerosa do direito de construir, apresentando a sua pretensão.

§1º – O requerimento de que trata o *caput* deste artigo será encaminhado à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Fiscalização e conterá:

I – cópia revalidada do registro imóvel;

II – coeficiente de aproveitamento pretendido, não superior ao coeficiente máximo definido para a área.

§2º – Autuados os documentos a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Fiscalização enviará o pedido à Secretaria Municipal da Fazenda e Planejamento para que esta certifique, em cinco dias, se incide sobre o imóvel qualquer débito com o Município, bem como o valor venal do metro quadrado do imóvel.

§5º – Devolvidos os autos à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, esta os remeterá ao Conselho Municipal de Gestão Participativa para que este, na primeira reunião, decida, com base nos documentos acostados, sobre a pretensão do proprietário do imóvel, bem como defina o valor da outorga onerosa do direito de construir.

§6º – O Conselho Municipal de Gestão Participativa tem o prazo de trinta dias, contados da reunião prevista no § anterior, para emitir parecer conclusivo sobre a solicitação.



Prefeitura Municipal de Luz

Gabinete do Prefeito e Secretaria Municipal

Art. 15 – Constituem causas para o indeferimento da pretensão da outorga onerosa do direito de construir:

I – a existência de débitos incidentes sobre o imóvel, conforme certidão exarada pela Secretaria Municipal de Fazenda;

II – a possibilidade de impacto não suportável sobre a rede de infra-estrutura das redes de fornecimento de água e coleta de esgoto, sobre o tráfego ou sobre a paisagem urbana, conforme definido pelos pareceres de que tratam os §§3º, 4º e 5º do artigo anterior.

Parágrafo único – Não cabe recurso da decisão exarada pelo Conselho Municipal de Gestão Participativa.

Art. 16 – Sendo favorável à decisão, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Fiscalização fornecerá ao proprietário do imóvel o número da conta do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, para que seja realizado o depósito do valor referente à outorga onerosa do direito de construir.

§1º – Na hipótese constante do *caput* deste artigo, o proprietário terá o prazo de noventa dias a contar da ciência da decisão para realizar o depósito da quantia referente à outorga onerosa do direito de construir, comprovando nos autos o seu pagamento.

§2º – Comprovado o pagamento da outorga onerosa do direito de construir, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Fiscalização expedirá certidão contendo o acréscimo no potencial construtivo vinculado ao imóvel e não negociável.

§3º – Considerar-se-á concedida a autorização, para fins de utilização do potencial construtivo adicional, somente após realizada a averbação da certidão no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

§4º – A Secretaria Municipal da Fazenda e Planejamento manterá cadastro com os imóveis beneficiados com a outorga onerosa do direito de construir.

Art. 17 – Se o proprietário não realizar o depósito da outorga onerosa do direito de construir no prazo fixado no §1º do artigo anterior, o processo será extinto, arquivando-se os autos.



Prefeitura Municipal de Luz

Gabinete do Prefeito e Secretaria Municipal

§1º – A extinção do processo administrativo não obsta que o proprietário do imóvel requeira, em novos autos, a outorga do direito de construir, sujeitando-se a novo procedimento e análise dos órgãos em conformidade com o procedimento descrito nesta seção.

§2º – A decisão emitida no processo extinto não vincula a decisão constante do novo processo.

CAPÍTULO IV

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 18 – As áreas aptas a receberem a transferência de potencial construtivo são aquelas definidas pelo Plano Diretor.

Art. 19 – A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada seguindo a equação abaixo:

$$Alt = Ctc \times Atc - Alc$$

Sendo:

Alt = Área líquida transferida;

Ctc = Coeficiente de aproveitamento do terreno cedente;

Atc = Área o terreno cedente;

Alc = Área líquida construída.

Art. 20 – Os proprietários dos imóveis cedente e receptor requererão ao Município a transferência de potencial construtivo.

§1º – O requerimento de que trata o *caput* deste artigo será encaminhado à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Fiscalização e conterá:

I – nome do(s) proprietário(s) e sua identificação;

II – o enquadramento em uma das finalidades estabelecidas pelo plano diretor;

III – comprovação da propriedade dos imóveis objeto da transferência e da recepção do direito de construir, por meio de cópia revalidada dos registros dos imóveis cedentes e receptores;



Prefeitura Municipal de Luz

Gabinete do Prefeito e Secretaria Municipal

IV – informações básicas dos imóveis, objeto da transferência e da recepção do direito de construir, contendo as dimensões exatas dos lotes e os endereços oficiais com a indicação dos lotes, quarteirões e bairros;

V – modelo de assentamento da edificação construída, contendo a área líquida edificada;

VI – área líquida de construção a ser transferida e recebida, não superior ao coeficiente máximo definido para a área em que este se localiza.

VII – valor da transação, quando se tratar de alienação.

VIII – referência à transferência já efetuada, se for o caso.

§2º – Autuados os documentos, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Fiscalização enviará o pedido à Secretaria Municipal da Fazenda e Planejamento para que esta certifique, em cinco dias, se incide sobre o imóvel qualquer débito com o Município, bem como os valores venais do metro quadrado dos imóveis cedente e receptor.

§3º – O Conselho Municipal de Gestão Participativa poderá exigir que o proprietário apresente estudo preliminar de projeto arquitetônico, quando julgar necessário para o exato cálculo da área líquida a ser transferida.

§4º - O pedido de transferência de potencial construtivo poderá ser indeferido pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 21 – Constituem causas para o indeferimento da pretensão da transferência do potencial construtivo:

I – a existência de débitos incidentes sobre os imóveis cedentes e receptores, conforme certidão exarada pela Secretaria Municipal de Fazenda;

II – o não preenchimento dos requisitos descritos nos incisos do artigo 48 desta lei;

III – as hipóteses prescritas pelos §2º e §3º do artigo 50.

§1º – Da decisão exarada nos termos do §4º do artigo anterior caberá recurso para o Chefe do Poder Executivo Municipal.

§2º – Recebido o recurso, o Chefe do Poder Executivo Municipal encaminhará os autos para a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Fiscalização que, em sete dias, elaborará parecer acerca dos pedidos constantes do recurso.



Prefeitura Municipal de Luz

Gabinete do Prefeito e Secretaria Municipal

§3° – Devolvido o processo ao Gabinete do Prefeito, este o encaminhará para apreciação do Conselho Municipal de Gestão Participativa que, na primeira reunião após a remessa dos autos, analisará e emitirá parecer sobre o processo.

§4° – Após a apreciação do Conselho Municipal de Gestão Participativa os autos serão remetidos ao Chefe do Poder Executivo que, em quinze dias, exarará a decisão.

§5° – Transcorrido o prazo de que trata o parágrafo anterior sem decisão do Chefe do Poder Executivo o pedido será julgado improcedente.

Art. 22 – Sendo favorável a decisão, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Fiscalização fornecerá aos proprietários dos imóveis cedente e receptor Certidão de Potencial Construtivo Transferível que conterá:

I – a área líquida de construção passível de ser transferida;

II – o nome do proprietário e sua identificação;

III – endereço oficial e indicação de lote(s), quarteirão(ões) e bairro do imóvel.

§1° – A expedição da Certidão de Potencial Construtivo Transferível tem a finalidade única de atestar o potencial de construção passível de ser transferido.

§2° – A Certidão de Potencial Construtivo Transferível terá validade enquanto permanecerem inalterados os parâmetros urbanísticos que embasaram a sua emissão.

Art. 23 – a autorização para transferência do direito de construir se dará por meio de escritura pública firmada pelo Chefe do Poder Executivo em conjunto com o(s) proprietário(s) dos imóveis e conterá:

I – a área líquida de construção a ser transferida e recebida;

II – o nome do(s) proprietário(s) e sua identificação;

III – endereços oficiais e indicação dos lotes, quarteirões, bairros dos imóveis objeto da transferência e da recepção do direito de construir;

IV – valor da transação, quando se tratar de alienação.

§1° – A transferência do direito de construir poderá ser concedida para todo o montante de área líquida transferível ou para parte dele.



Prefeitura Municipal de Luz

Gabinete do Prefeito e Secretaria Municipal

§2º – Ocorrendo transferência parcial do potencial construtivo, nova Certidão será emitida em substituição á anterior, constando o novo saldo de área líquida transferível, excluída a parcela já transferida.

§3º – A autorização da transferência do direito de construir ficará condicionada ao recolhimento prévio do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por ato oneroso *inter vivos*.

§4º – Considerar-se-á concedida a autorização, para fins de utilização do potencial construtivo no imóvel de recepção, somente após realizada a averbação da escritura no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

Art. 24 – O impacto da transferência do direito de construir deverá ser monitorado pelas Secretarias Municipais de Fazenda e pelo Instituto de Planejamento Urbano, que apresentarão, anualmente, relatórios do monitoramento ao Conselho Municipal de Gestão Participativa.

Parágrafo único – Compete à Secretaria Municipal de Meio Ambiente fiscalizar a manutenção e preservação dos imóveis objetos da transferência do direito de construir e considerados de interesse de preservação ambiental, devendo comunicar à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Fiscalização para que sejam tomadas as medidas necessárias no caso de descumprimento das normas incidentes sobre a matéria.

Art. 25 – Os bens tombados ou que venham a ser preservados em decorrência da transferência do potencial construtivo não poderão ser mutilados sob pena de multa administrativa de duzentas Unidades Fiscais Municipais por metro quadrado mutilado.

§1º – Qualquer alteração, reforma ou reparo a serem realizados nos bens preservados em decorrência da transferência do direito de construir dependerão da prévia autorização do Conselho correlato, sob pena de aplicação da multa prescrita no *caput* deste artigo.

§2º – A apuração dos ilícitos descritos neste artigo competirá à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Fiscalização.



Prefeitura Municipal de Luz

Gabinete do Prefeito e Secretaria Municipal

CAPÍTULO V

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 26 – Para efeitos desta lei, considera-se:

I – Vizinhança são as imediações do local onde se propõe o empreendimento ou atividade considerada uma área não inferior a cem metros a partir dos limites do terreno ou conforme definido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Fiscalização.

II – Impacto de vizinhança é a significativa repercussão ou interferência que constitua impacto no sistema viário, impacto na infraestrutura urbana ou impacto ambiental e social, causada por um empreendimento ou atividade, em decorrência de seu uso ou porte, que provoque a deterioração das condições de qualidade de vida da população vizinha, requerendo estudos adicionais para análise especial de sua localização, que poderá ser proibida, independentemente do cumprimento das normas de uso e ocupação do solo para o local.

III – Estudo de Impacto de Vizinhança é o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existiriam com a implantação do mesmo e as que existiriam sem essa ação.

Art. 27 – Dependendo de elaboração de Estudo de impacto de Vizinhança – EIV a ser submetido à análise, aprovação de projeto para obtenção de licença de construção ou de funcionamento junto à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, os seguintes empreendimentos e atividades privadas ou públicas:

I – Laboratórios de análises clínicas e patológicas, instalações radiológicas, de radioterapia, quimiatria e quimioterapia;

II – Clínicas veterinárias com internação ou guarda de animais;

III – Serviços de diversão, tais como restaurantes, boates, casas de festas e estabelecimentos com música ao vivo ou mecânica;

V – Estabelecimentos de ensino com capacidade de atender a 200 (duzentas) ou mais pessoas simultaneamente;

VI – Centros culturais, cinemas, teatros, locais de culto e auditórios que abriguem atividades que aglomerem 300 (trezentas) ou mais pessoas simultaneamente;



Prefeitura Municipal de Luz

Gabinete do Prefeito e Secretaria Municipal

- VII – Edifícios destinados ao uso institucional com área construída igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados);
- VIII – escritórios para prestação de serviços e meios de hospedagem em geral, residenciais com serviço ou similares, com área construída igual ou superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);
- IX – edificações ou grupamentos de edificações para uso comercial ou misto, com área construída igual ou superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);
- XII – garagens de veículos de transportes coletivos, de cargas, transportadoras ou táxis, com área construída de igual ou superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);
- XIII – loteamentos;
- XIV – clubes recreativos ou desportivos;
- XV – edificações ou grupamentos de edificações com uso industrial, com área construída igual ou superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);
- XVII – empreendimentos que requeiram movimento de terra com volume igual ou superior a 1.000 m³ (mil metros cúbicos);
- XVIII – intervenções e empreendimentos que constituam objeto de uma operação urbana consorciada;
- XX – postos de abastecimento de combustíveis;
- XXI – intervenções que modifiquem o sistema viário implantado ou previsto na legislação;
- XXIV – aterros sanitários e usinas de reciclagem de lixo;
- XXV – estação de tratamento de água – ETA – e estação de tratamento de esgotos – ETE;
- XXVI – cemitérios e necrotérios;
- XXVII – matadouros e abatedouros;
- XXIX – terminais rodoviários;
- XXX – oficinas mecânicas.

§1º – A aprovação e licenciamento de edificações não enquadrados nos incisos do artigo 56 desta lei deverá ser submetida à avaliação setorial de órgãos municipais competentes.

§2º – O Estudo de Impacto de Vizinhança será exigido para aprovação de projetos de modificação ou ampliação sempre que a área a ser ampliada for maior do que trinta por cento da área de projeto que se enquadre em quaisquer das disposições deste artigo.

§4º – O Estudo de Impacto de Vizinhança também será exigido para aprovação de projetos ou ampliações mesmo que a área a ser ampliada seja menor do que trinta por cento quando o projeto existente, aprovado após a entrada em vigor desta lei, acrescido



Prefeitura Municipal de Luz

Gabinete do Prefeito e Secretaria Municipal

da área de ampliação, passar a se enquadrar nas metragens estabelecidas em qualquer das disposições deste artigo.

§5º – O Estudo de Impacto de Vizinhança será exigido mesmo que o empreendimento ou atividade esteja sujeito ao Estudo Prévio de Impacto Ambiental e seu respectivo Relatório – EIA/RIMA – requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 28 – O Estudo de Impacto de Vizinhança será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária;
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – ventilação e iluminação;
- VII – paisagem urbana, ambiente natural e patrimônio edificado;
- VIII – nível de ruído;
- IX – qualidade do ar;
- X – vegetação e arborização urbana;
- XI – capacidade da infraestrutura de saneamento.

Parágrafo único – Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança, que ficarão disponíveis para a consulta na sede da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Fiscalização, por qualquer interessado.

Art. 29 – O Estudo de Impacto de Vizinhança contemplará as questões relacionadas no Plano Diretor, e conterà:

I – apresentação das informações necessárias à análise técnica de adequação do empreendimento ou atividade às condições locais e de suas alternativas tecnológicas, contendo no mínimo indicação de:

- a) localização;
- b) atividades previstas;



Prefeitura Municipal de Luz

Gabinete do Prefeito e Secretaria Municipal

- c) áreas, dimensões, volumetria e acabamento da edificação projetada;
- d) levantamento planialtimétrico do terreno;
- e) mapeamento das redes de água pluvial, água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública e telefonia no perímetro do empreendimento;
- f) indicação de entradas, saídas, geração de viagens e distribuição no sistema viário.

II – descrição da área de vizinhança e da respectiva população residente, indicando, no mínimo:

- a) levantamento dos usos e volumetria de todos os imóveis e construções existentes, localizados na área de vizinhança, conforme definida nesta lei;
- b) indicação das zonas de uso constantes da legislação de uso e ocupação do solo na área de vizinhança, conforme definida nesta lei;
- c) indicação dos bens tombados a nível municipal, estadual e federal, na fração urbana e no raio de cem metros contados do perímetro do imóvel ou imóveis onde o empreendimento está localizado.

III – compatibilização com planos e programas governamentais, com a legislação urbanística e ambiental e com a infraestrutura urbana e o sistema viário na área de vizinhança, contemplando no mínimo os seguintes aspectos:

- a) demarcação de melhoramentos públicos, em execução ou aprovados por lei na vizinhança;
- b) definição de diretrizes referentes à adequação ao sistema viário fornecida pelo órgão municipal competente;
- c) demonstração da viabilidade de abastecimento de água, de coleta de esgotos, de abastecimento de energia elétrica, declarada pelos fornecedores destes serviços.

IV – identificação e avaliação dos impactos na área de vizinhança durante as fases de implantação, operação ou funcionamento e, quando for o caso, de desativação do empreendimento ou atividade, contendo no mínimo:

- a) destino final do material resultante do movimento de terra;
- b) destino final do entulho da obra;
- c) existência de arborização e de cobertura vegetal no terreno;
- d) produção de nível de ruído.

V – definição de medidas mitigadoras, compatibilizadoras e compensatórias;

VI – elaboração de programas de monitoramento dos impactos e da implementação de medidas mitigadoras.



Prefeitura Municipal de Luz

Gabinete do Prefeito e Secretaria Municipal

Parágrafo único – Em três meses, a contar da entrada em vigor desta lei, o Conselho Municipal de Gestão Participativa, ouvido o Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Fiscalização expedirá Resolução contendo os critérios de avaliação e a metodologia para análise do Estudo de Impacto de Vizinhança, respeitadas as legislações estadual e federal, adequadas à natureza específica do empreendimento ou atividade.

Art. 30 – O Estudo de Impacto de Vizinhança será realizado por equipe multidisciplinar, a cargo do empreendedor, cujos membros estarão devidamente credenciados na sua área de atuação, responsabilizando-se, cada um, pelas informações e resultados e conclusões apresentadas.

§1º – O empreendedor e os profissionais que subscrevem o Estudo de Impacto de Vizinhança são responsáveis legal e tecnicamente pelas informações fornecidas.

§2º – O Conselho Municipal de Gestão Participativa poderá, em qualquer fase da elaboração ou apreciação do Estudo de Impacto de Vizinhança, mediante voto fundamentado aprovado pela maioria de seus membros, declarar a inidoneidade dos responsáveis por sua elaboração, recusando, se for o caso, os levantamentos ou conclusões de sua autoria.

§3º – A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Fiscalização verificará a adequação do Estudo de Impacto de Vizinhança à Resolução de que trata o parágrafo único do artigo anterior e deliberará sobre sua aceitação, num prazo máximo de dez dias a partir de sua entrega.

Art. 31 – A análise técnica do Estudo de Impacto de Vizinhança competirá à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Fiscalização.

Art. 32 – Durante o prazo de análise técnica do Estudo de Impacto de Vizinhança, que deverá ser de, no máximo, trinta dias, contados da data de anexação do respectivo estudo ao processo, caberá à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Fiscalização:



Prefeitura Municipal de Luz

Gabinete do Prefeito e Secretaria Municipal

- I – exigir esclarecimentos e complementação de informações ao empreendedor, quando necessário, nos primeiros trinta dias do prazo de análise técnica, estipulado no *caput* deste artigo;
- II – disponibilizar os documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança para consulta pública após sua aceitação;
- III – receber manifestações por escrito;
- IV – realizar audiências públicas.

Parágrafo único – As exigências ao empreendedor a que se refere o inciso I deste artigo suspenderão o prazo para análise técnica até que as mesmas sejam devidamente atendidas no prazo de noventa dias, findo o qual o projeto será indeferido, salvo quando o Conselho Municipal de Gestão Participativa julgar pertinente a prorrogação do prazo.

Art. 33 – A análise técnica deverá ser consolidada em parecer técnico conclusivo, no prazo estipulado no *caput* do artigo anterior, contendo, no mínimo:

- I – caracterização do empreendimento, atividade e da respectiva área;
- II – legislação aplicável;
- III – análise dos impactos ambientais previstos;
- IV – análise das medidas compatibilizadoras, mitigadoras e compensatórias propostas;
- V – análise dos programas de monitoramento dos impactos e das medidas mitigadoras;
- VI – conclusão sobre a aprovação, proibição ou determinação de exigências, se necessário, para o licenciamento do empreendimento ou da atividade em questão.

§1º – Medidas compatibilizadoras são aquelas destinadas a compatibilizar o empreendimento com a vizinhança nos aspectos relativos à paisagem urbana, rede de serviços públicos e infraestrutura.

§2º – Medidas compensatórias são aquelas destinadas a compensar impactos irreversíveis que não podem ser evitados.

§3º – Medidas mitigadoras são aquelas destinadas a prevenir impactos adversos ou a reduzir aqueles que não podem ser evitados.



Prefeitura Municipal de Luz

Gabinete do Prefeito e Secretaria Municipal

Art. 34 – Emitido o parecer técnico de que trata o artigo anterior, será o processo remetido ao Conselho Municipal de Gestão Participativa que decidirá sobre o licenciamento da obra ou atividade.

Art. 35 – Emitida a decisão de que trata o artigo anterior, o processo será remetido ao Chefe do Poder Executivo, o qual visando ao equilíbrio urbano e à concretização do direito à cidade fica autorizado a, representando o Município, firmar termos contendo as medidas descritas nos §§ do artigo 38.

Parágrafo único – Havendo descumprimento dos termos de que trata o *caput* deste artigo aplicar-se-ão as sanções a serem definidas pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Fiscalização, bem como a cassação de autorizações e licenças municipais, conforme seja o caso.

Art. 36 – Dar-se-á publicidade dos seguintes procedimentos de análise do Estudo de Impacto de Vizinhança, por meio de publicação em jornal do Município e de disponibilização em página oficial do Município na rede mundial de computadores – *Internet*:

- I – aceitação do Estudo de Impacto de Vizinhança e endereço, local e horários para sua consulta pública;
- II – convocação de audiência pública;
- III – aviso de disponibilidade do parecer técnico conclusivo;
- IV – decisão final do Conselho Municipal de Gestão Participativa.

Art. 37 – O empreendedor, público ou privado, arcará com as despesas relativas a:

- I – elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança;
- II – cumprimento das exigências, quando necessário, de esclarecimentos e complementação de informações durante a análise técnica do Estudo de Impacto de Vizinhança;
- III – implementação das medidas mitigadoras e compensatórias e dos respectivos programas de monitoramento;
- IV – cumprimento das exigências, quando necessário, para concessão da licença.



Prefeitura Municipal de Luz

Gabinete do Prefeito e Secretaria Municipal

Art. 38 – A elaboração de Estudos de Impacto de Vizinhança não substitui a elaboração e a aprovação de Estudos Ambientais, requeridos nos termos da legislação específica.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 39 – Enquanto não forem criados os órgãos referidos nesta Lei, as atribuições que lhes competiria serão exercidas por aqueles órgãos que atualmente desempenham as atividades relacionadas à política urbana.

Art. 40 – Esta lei entra em vigor trinta dias depois de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Luz, 02 de junho de 2014.

AILTON DUARTE
PREFEITO MUNICIPAL