



Prefeitura Municipal de Jaguaré

Estado do Espírito Santo

LEI Nº 780/2008

**Define os instrumentos e os procedimentos urbanísticos de
que trata o Título IV do Plano Diretor de Jaguaré**



Prefeitura Municipal de Jaguaré

Estado do Espírito Santo



Prefeitura Municipal de Jaguaré

Estado do Espírito Santo

SUMÁRIO

CAPÍTULO I.....	4
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	4
CAPÍTULO II.....	4
O PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, O IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA PROGRESSIVO NO TEMPO E A DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA	4
<i>Seção I</i>	<i>4</i>
O PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS.....	5
<i>Seção II</i>	<i>6</i>
O IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO E A DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA	6
CAPÍTULO III.....	7
CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA.....	7
CAPÍTULO IV	10
DIREITO DE PREEMPÇÃO.....	10
CAPÍTULO V	12
OUTORGA ONEROSA	12
<i>Seção I</i>	<i>12</i>
OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR.....	12
CAPÍTULO VI	14
OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS	14
CAPÍTULO VII	17
TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR.....	17
CAPÍTULO VIII	20
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	20
CAPÍTULO IX	27
DISPOSIÇÕES FINAIS.....	27



Prefeitura Municipal de Jaguaré

Estado do Espírito Santo

LEI Nº 780/2008 de 18 de setembro de 2008

Define os instrumentos e os procedimentos urbanísticos de que trata o Título IV do Plano Diretor de Jaguaré e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE JAGUARÉ, Estado do Espírito Santo. Faço saber que a Câmara Municipal de Jaguaré aprovou e eu sanciono 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, o Município adota, entre outros instrumentos de política urbana os seguintes:

- I – parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II – imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana;
- III – desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- IV – concessão de uso especial para fins de moradia;
- V – direito de preempção;
- VI – outorga onerosa;
- VII – operações urbanas consorciadas;
- VIII – transferência do direito de construir;
- IX – Estudos de Impacto de Vizinhaça e seus respectivos relatórios.

Parágrafo único. Os instrumentos constantes dos incisos deste artigo reger-se-ão por esta Lei.

CAPÍTULO II

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

Seção I



Prefeitura Municipal de Jaguaré

Estado do Espírito Santo

O PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 2º São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios os imóveis não edificados, sub-utilizados ou não utilizados localizados na zona urbana.

§ 1º Consideram-se imóveis não-edificados, os lotes vagos, desde que seus proprietários não possuam alvará de funcionamento para a realização de atividades econômicas legalmente autorizadas e que não necessitem de edificação para exercer suas finalidades.

§ 2º Consideram-se imóveis não-utilizados, todo o tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de 02 (dois) anos, ressalvados os imóveis integrantes de massa falida.

§ 3º Consideram-se imóveis sub-utilizados aqueles que não atendam o coeficiente mínimo de aproveitamento do imóvel para a zona em que se localize.

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, nos termos do § 1º do artigo 2º.

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

§ 1º A notificação far-se-á:

I – por funcionário da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, 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 03 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 2º O Município, por meio da Secretaria de Fazenda, providenciará a averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano.



Prefeitura Municipal de Jaguaré

Estado do Espírito Santo

Art. 5º Os proprietários notificados deverão, no prazo de 01 (um) ano, a partir do recebimento da notificação, protocolar na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 1º Os proprietários notificados nos termos do § 1º do artigo anterior somente poderão apresentar até 02 (duas) vezes pedidos de aprovação de projetos para o mesmo lote.

§ 2º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 02 (dois) anos a contar da aprovação do projeto.

§ 3º O proprietário do imóvel, notificado nos termos do § 1º do artigo anterior, terá o prazo de 04 (quatro) anos, 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.

Art. 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.

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

§ 2º Os autos serão remetidos ao COMPLAN, a quem caberá emitir a decisão acerca do pedido do proprietário do imóvel quanto à realização da obra em etapas.

Art. 7º As edificações enquadradas no § 2º do artigo 2º deverão estar ocupadas no prazo máximo de 01 (um) ano a partir do recebimento da notificação.

Art. 8º Os lotes que atendam às condições estabelecidas nos §§ 1º e 3º do artigo 2º não poderão ser parcelados sem que esteja condicionada à aprovação de projeto de ocupação.

Art. 9º 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 nesta Seção, sem interrupção de quaisquer prazos.

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. 10. 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 05 (cinco) anos consecutivos, até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.



Prefeitura Municipal de Jaguaré

Estado do Espírito Santo

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicada a cada ano será de 02 (duas) vezes o valor do ano anterior, até o limite de 15% (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 a presente Lei, o Município manterá cobrança pela alíquota máxima até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista no artigo 11.

Art. 11. Decorridos os 05 (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 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (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 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 05 (cinco) anos, contado 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

CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Art. 12. Aquele que, até a data de entrada em vigor desta Lei, possuiu como seu, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250m² (duzentos e cinquenta



Prefeitura Municipal de Jaguaré

Estado do Espírito Santo

metros quadrados) de imóvel público municipal situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 13. Nos imóveis de que trata o artigo 12, com mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) destinados à moradia, ocupados por população de baixa renda, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º Na concessão de uso especial de que trata este artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 3º A fração ideal atribuída a cada possuidor não será superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 14. Garantir-se-á a opção de exercer os direitos de que tratam os artigos 12 e 13 também àqueles que, regularmente inscritos em programas habitacionais do Município existentes antes da entrada em vigor desta Lei, ocuparam os imóveis públicos do Município destinados à realização do programa.

Parágrafo único. Aplica-se, no que couber, as limitações constantes nos parágrafos do artigo 12.

Art. 15. Nos casos de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Município garantirá ao possuidor o exercício do direito de que tratam os artigos 12, 13 e 14 em outro local.

Art. 16. É facultado ao Município assegurar o exercício do direito de que tratam os artigos 12, 13 e 14 em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

I – de uso comum do povo;

II – destinado a projeto de urbanização;



Prefeitura Municipal de Jaguaré

Estado do Espírito Santo

III – de interesse para a preservação do ambiente natural ou do patrimônio edificado;

IV – reservado à construção de represas e obras congêneres;

V – situado em via de circulação.

Art. 17. O título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante o Município.

§ 1º O requerente fará o pedido perante a Secretaria Municipal de Assistência Social.

§ 2º A Secretaria Municipal de Assistência Social instruirá o requerimento de concessão de uso especial para fins de moradia com:

I – certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis atestando que o imóvel objeto do requerimento é um bem público;

II – certidão expedida pela Secretaria Municipal de Finanças atestando que o imóvel objeto do requerimento é um bem público;

III – certidão expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda atestando a localização do imóvel em área urbana;

IV – certidão da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano atestando que o imóvel objeto do requerimento destina-se à moradia do ocupante ou de sua família e que não se encontra em nenhuma das condições de que tratam os incisos do artigo 16;

V – certidão da Secretaria Municipal de Meio Ambiente atestando que o imóvel objeto do requerimento não se encontra em área de proteção ambiental.

§ 3º Os órgãos ou entidades públicas municipais constantes dos incisos do parágrafo anterior terão o prazo de 15 (quinze) dias para o fornecimento das certidões.

§ 4º Os requerimentos devidamente instruídos serão enviados para que o COMPLAN, em 01 (um) mês, emita parecer acerca do pedido.

§ 5º Após a emissão do parecer de que trata o parágrafo anterior, o processo será encaminhado ao Chefe do Poder Executivo, a quem caberá firmar com o requerente o contrato de concessão de uso especial para fins de moradia.

§ 6º O título conferido pelo Município deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, cabendo ao Município arcar com as despesas registraes.

§ 7º O Município terá o prazo de 12 (doze) meses, a contar do protocolo do requerimento, para decidir o pedido.

Art. 18. O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato inter vivos ou *causa mortis*.

Art. 19. O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:



Prefeitura Municipal de Jaguaré

Estado do Espírito Santo

I – o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família;

II – o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel público urbano ou rural.

Parágrafo único. A extinção de que trata este artigo será averbada no Cartório de Registro de Imóveis por meio de declaração do Município concedente.

Art. 20. É facultado ao Município, ouvido o COMPLAN, autorizar àquele que possuir como seu, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público municipal situado em área urbana, a utilização para o desenvolvimento de atividades econômicas.

Art. 21. Aplica-se à autorização de uso prevista no artigo anterior, no que couber, o disposto nos artigos 15 a 19 desta Lei.

§ 1º A autorização de uso será conferida de forma gratuita.

§ 2º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido no artigo anterior, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

CAPÍTULO IV

DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 22. O Município terá direito de preferência para aquisição de imóveis objetos de alienação onerosa entre particulares, localizados nas zonas descritas no Plano Diretor.

Parágrafo único. O direito de preferência será exercido sempre que o Município necessitar de área para:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção ao meio ambiente natural;

VIII – proteção do patrimônio edificado ou de seu entorno.

Art. 23. O proprietário notificará o Município acerca de sua intenção de alienar o imóvel, possibilitando que este se manifeste, por escrito, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o seu interesse em adquiri-lo.



Prefeitura Municipal de Jaguaré

Estado do Espírito Santo

§ 1º A notificação mencionada no *caput* será encaminhada à Secretaria Municipal de Fazenda e deverá conter a proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão:

- I – o preço, as condições de pagamento e o prazo de validade da proposta;
- II – o endereço do proprietário para recebimento de notificações e de outras comunicações;
- III – certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguaré;
- IV – declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos ou ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

§ 2º A Secretaria Municipal de Fazenda solicitará à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano que proceda em 05 (cinco) dias a avaliação da proposta e a análise da viabilidade da aquisição.

§ 3º Emitido o parecer de que trata o § 2º deste artigo, a Secretaria Municipal de Fazenda solicitará à Secretaria Municipal de Finanças que, em 05 (cinco) dias emita parecer sobre a disponibilidade de recursos financeiros para a aquisição do imóvel objeto do direito de preempção.

§ 4º A Secretaria Municipal de Fazenda remeterá ao Chefe do Poder Executivo Municipal a notificação de que trata o § 1º e os pareceres de que tratam os §§ 2º e 3º para que o mesmo, em 05 (cinco) dias, decida acerca da aquisição do imóvel objeto do direito de preempção.

§ 5º O Município, em 05 (cinco) dias, contados da decisão do chefe do Poder Executivo, enviará comunicação ao proprietário em que constará a sua intenção de adquirir a área objeto do direito de preempção.

§ 6º O Município, caso deseje exercer o direito de preempção, publicará, em jornal local ou regional de grande circulação, edital da notificação recebida nos termos do § 1º deste artigo e a intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

Art. 24. Transcorrido o prazo de 30 (trinta) dias de que trata o *caput* do artigo anterior, sem manifestação do Município, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito do Município exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal constante do Plano Diretor.

Art. 25. Na hipótese de o Município não adquirir o imóvel objeto do direito de preempção, o valor da proposta de alienação constituirá a base de cálculo para a apuração da quantia devida a título de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, podendo viabilizar a atualização do valor venal do imóvel constante do Cadastro Imobiliário para fins de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.



Prefeitura Municipal de Jaguaré

Estado do Espírito Santo

Art. 26. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar à Secretaria Municipal de Fazenda cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura.

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

§ 2º Em caso de nulidade de alienação efetuada pelo proprietário, o Município adquirirá o imóvel pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

CAPÍTULO V

OUTORGA ONEROSA

Seção I

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 27. 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 Não será admitido acréscimo no coeficiente de aproveitamento nas áreas de entorno dos bens tombados, conforme prescreve o Plano Diretor Municipal.

§ 3º A concessão da outorga onerosa do direito de construir poderá ser negada pelo COMPLAN caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 28. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada seguindo a fórmula:

CF = At x Vv x (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. 29. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.



Prefeitura Municipal de Jaguaré

Estado do Espírito Santo

Art. 30. Poderá ser permitida a utilização de coeficiente máximo sem contrapartida financeira na produção de habitações de interesse social.

Art. 31. 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 conterá:

I – cópia revalidada do registro do 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 enviará o pedido à Secretaria Municipal de Fazenda para que esta certifique, em 05 (cinco) dias, se incide sobre o imóvel qualquer débito com o Município, bem como o valor venal do metro quadrado do imóvel.

§ 3º Devolvidos os autos à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, esta remeterá os autos ao SAAE, para que este, em 07 (sete) dias, opine sobre o pedido, emitindo parecer sobre as condições da rede de fornecimento de água e coleta de esgotos da via pública em que se encontra o imóvel, apontando se a mesma suportará o acréscimo do potencial construtivo.

§ 4º Devolvidos os autos à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, serão remetidos os autos à Secretaria Municipal de Transportes, para que esta, em 07 (sete) dias, opine sobre o pedido, emitindo parecer sobre as condições de trafegabilidade das vias próximas ao imóvel, apontando se o sistema viário suportará o acréscimo do potencial construtivo.

§ 5º Devolvidos os autos à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, esta os remeterá ao COMPLAN, 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 COMPLAN tem o prazo de 30 (trinta) dias, contados da reunião prevista no § anterior, para emitir parecer conclusivo sobre a solicitação.

Art. 32. 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 COMPLAN.



Prefeitura Municipal de Jaguaré

Estado do Espírito Santo

Art. 33. Sendo favorável à decisão, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano 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 90 (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 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 de Fazenda manterá cadastro com os imóveis beneficiados com a outorga onerosa do direito de construir.

Art. 34. 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.

§ 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 VI

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 35. Operação urbana consorciada é o plano específico para determinada área, contínua ou descontinuada, localizada em zonas previamente definidas pelo Plano Diretor, e que reúne 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 e melhorias sociais.

Parágrafo único. As operações urbanas consorciadas têm por 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 sub-utilizadas;



Prefeitura Municipal de Jaguaré

Estado do Espírito Santo

III – implantação de programas de interesse social;

IV – ampliação e melhoria de rede estrutural de transporte público coletivo;

V – implantação de espaços públicos;

VI – valorização e criação de áreas de tutela do ambiente natural ou do patrimônio edificado;

VII – melhoria e ampliação de infra-estruturas e redes viárias.

Art. 36. Para cada operação urbana consorciada, o Município editará lei específica que, baseada nas normas constantes do Plano Diretor, definirá a área para a aplicação do instrumento e os delineamentos adequados à realidade de cada caso.

Parágrafo único. Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental destas decorrentes;

II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 37. A lei específica de que trata o artigo anterior conterà, no mínimo:

I – definição da área a ser atingida;

II – programa básico de ocupação da área;

III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV – finalidades da operação;

V – Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança;

VI – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos no parágrafo único do artigo anterior;

VII – forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com a representação da sociedade civil;

VIII – garantia de preservação de imóveis e espaços urbanos de especial interesse cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

IX – conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º O COMPLAN analisará a viabilidade para a realização de operações urbanas consorciadas, enviando pedido à Secretaria de Planejamento Urbano para que realize os estudos necessários para elaboração da minuta do anteprojeto de lei específica de que trata o *caput* deste artigo.



Prefeitura Municipal de Jaguaré

Estado do Espírito Santo

§ 2º Caberá ao COMPLAN aprová-la e enviá-la ao Prefeito para apresentação e votação na Câmara Municipal.

§ 3º Os recursos obtidos pelo Município na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções definido na lei de criação da operação urbana consorciada.

Art. 38. A outorga onerosa do direito de construir das áreas em que forem aplicadas as operações urbanas consorciadas se regerá exclusivamente pelas disposições de suas leis específicas, respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo para as operações estabelecidas no Plano Diretor.

§ 1º Na elaboração das leis específicas de que trata o *caput* deste artigo, observar-se-á, no que couber, o procedimento descrito na Seção I, do Capítulo V desta Lei.

§ 2º Os imóveis localizados nas áreas em que forem aplicadas as operações urbanas consorciadas não são passíveis de receberem o potencial construtivo de imóveis não inseridos no seu perímetro.

Art. 39. O estoque de potencial construtivo adicional a ser definido para as áreas de operação urbana consorciada deverá ter seus critérios e limites definidos na lei municipal específica de que trata o artigo 36, podendo o coeficiente de aproveitamento atingir os limites máximos definidos pelo Plano Diretor.

Parágrafo único. Não será admitido acréscimo no coeficiente de aproveitamento nas áreas de entorno dos bens tombados.

Art. 40. A lei específica que criar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão, pelo Município, de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs – que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente para o custeamento das intervenções necessárias à operação urbana consorciada.

§ 1º Os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs – serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação, observados os limites constantes do Plano Diretor.

§ 2º A vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs – poderá ser realizada no ato de aprovação de projetos de edificação específico para o terreno.

§ 3º Os Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs – poderão ser vinculados ao terreno por intermédio de declaração do Município, os quais deverão ser objeto de certidão.

§ 4º A lei a que se refere o *caput* deverá estabelecer:

I – a quantidade de certificados a serem emitidos, obrigatoriamente ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação;

II – valor mínimo dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs;

III – formas de cálculo das contrapartidas, observando-se, no que couber, a fórmula constante do artigo 28 desta Lei;



Prefeitura Municipal de Jaguaré

Estado do Espírito Santo

IV – as formas de conversão ou equivalência dos Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs – em metros quadrados de potencial construtivo adicional;

V – o limite do valor de subsídio previsto no *caput* deste artigo para a aquisição de terreno para a construção de habitação de interesse social.

Art. 41. A operação urbana consorciada será organizada pelo Instituto de Planejamento Urbano observando-se, para tanto, procedimento participativo da população diretamente atingida pelas intervenções, em conformidade com as normas constantes do Plano Diretor para produção e alteração das normas urbanísticas.

CAPÍTULO VII

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 42. O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, poderá exercer em outro imóvel, ou alienar mediante escritura pública, o potencial construtivo previsto no Plano Diretor, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida àquele que doar ao Município seu imóvel ou parte dele, para os fins previstos nos incisos deste artigo.

§ 2º Os imóveis descritos nos incisos deste artigo poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel, observando-se a equação constante do artigo 45, até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

§ 3º O proprietário do imóvel que transferir potencial construtivo, nos termos do parágrafo anterior, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

Art. 43. Não originam transferência do direito de construir:

I – os imóveis desapropriados;

II – os imóveis situados em área *non aedificandi*;

III – os imóveis cujo possuidor preencha as condições para a aquisição da propriedade por meio de usucapião.

Art. 44. As áreas aptas a receberem a transferência de potencial construtivo são aquelas definidas pelo Plano Diretor.

§ 1º Consumada a transferência do direito de construir em relação a cada imóvel receptor, fica o potencial construtivo transferido vinculado a este, vedada nova transferência.



Prefeitura Municipal de Jaguaré

Estado do Espírito Santo

§ 2º Não será admitida transferência de potencial construtivo para o terreno que originou o potencial.

§ 3º Não será admitida a transferência de potencial construtivo para os imóveis localizados no entorno dos bens tombados.

Art. 45. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada seguindo a equação abaixo:

$$\text{Alt} = \text{Ctc} \times \text{Atc} - \text{Alc}, \text{ sendo:}$$

Alt = Área líquida transferida;

Ctc = Coeficiente de aproveitamento do terreno cedente;

Atc = Área o terreno cedente;

Alc = Área líquida construída.

Art. 46. 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 conterá:

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

II – o enquadramento em uma das hipóteses do artigo 42 desta Lei;

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;

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, se for o caso, 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 A transferência do direito de construir para imóveis em condomínio fica condicionada à concordância de todos os proprietários, tanto para imóveis geradores quanto para os receptores.

§ 3º Autuados os documentos, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano enviará o pedido à Secretaria Municipal de Fazenda para que esta certifique, em 05 (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.



Prefeitura Municipal de Jaguaré

Estado do Espírito Santo

§ 4º O COMPLAN poderá exigir que o proprietário apresente ensaio de projeto arquitetônico, quando julgar necessário para o exato cálculo da área líquida a ser transferida.

Art. 47. 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 42 desta Lei;

III – as hipóteses prescritas pelos § 2º e § 3º do artigo 44.

§ 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 que, em 07 (sete) dias, elaborará parecer acerca dos pedidos constantes do recurso.

§ 3º Devolvido o processo ao Gabinete do Prefeito, este o encaminhará para apreciação do COMPLAN que, na primeira reunião após a remessa dos autos, analisará e emitirá parecer sobre o processo.

§ 4º Após a apreciação do COMPLAN os autos serão remetidos ao Chefe do Poder Executivo que, em 15 (quinze) dias, exará a decisão.

Art. 48. Sendo favorável à decisão, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano 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(s) proprietário(s) e sua identificação;

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

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

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

Art. 49. 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;



Prefeitura Municipal de Jaguaré

Estado do Espírito Santo

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

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

§ 2º Ocorrendo transferência parcial do potencial construtivo, outra Certidão será emitida em substituição a 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. 50. 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 COMPLAN.

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 para que sejam tomadas as medidas necessárias no caso de descumprimento das normas incidentes sobre a matéria.

Art. 51. O Município, por meio da Secretaria Municipal de Meio Ambiente ou a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, poderá propor a transferência do potencial construtivo para os proprietários de imóveis que preencham os requisitos do artigo 42.

Parágrafo único. No caso do *caput* deste artigo, a área construída a ser recebida será determinada no momento em que o proprietário do imóvel cedente iniciar as negociações com o proprietário do imóvel receptor.

Art. 52. 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 200 (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 de Fiscalização.

CAPÍTULO VIII

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA



Prefeitura Municipal de Jaguaré

Estado do Espírito Santo

Art. 53. 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 100 (cem) metros a partir dos limites do terreno;

II – Impacto de vizinhança é a significativa repercussão ou interferência que constitua impacto no sistema viário, impacto na infra-estrutura 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 Prévio 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;

IV – Relatório de Impacto de Vizinhança é o documento que contem as repercussões significativas dos empreendimentos sobre o ambiente urbano, apresentado por meio de relatório dos resultados do estudo prévio de impacto de vizinhança, em linguagem adequada e acessível à compreensão dos diversos segmentos sociais.

Art. 54. Dependerão de elaboração de Estudo Prévio de impacto de Vizinhança – EIV – e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV – a serem submetidos 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, quimioterapia e quimioterapia;

II – clínicas veterinárias com internação ou guarda de animais,

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

IV – creches, estabelecimentos de ensino pré-escolar, de Ensino Fundamental e não seriados, tais como cursos de línguas, dança, música, artes marciais, academias de ginástica;

V – estabelecimentos de ensino com capacidade de atender a 100 (cem) ou mais pessoas simultaneamente;

VI – centros culturais, cinemas, teatros, locais de culto e auditórios que abriguem atividades que aglomerem 200 (duzentas) ou mais pessoas simultaneamente;

VII – edifícios destinados ao uso institucional com área construída igual ou superior a 1000m² (mil metros quadrados);



Prefeitura Municipal de Jaguaré

Estado do Espírito Santo

VIII – escritórios para prestação de serviços e meios de hospedagem em geral, exceto hotéis-residência, residenciais com serviço ou similares, com área construída igual ou superior a 2000m² (dois mil metros quadrados);

IX – edificações ou grupamentos de edificações para uso comercial ou misto, com área construída igual ou superior a 2000m² (dois mil metros quadrados);

X – edificações ou grupamentos de edificações com uso residencial e hotéis-residência, residenciais com serviços ou similares, com área construída igual ou superior a 2500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

XI – edifícios de garagem com área construída igual ou superior a 1000m² (mil metros quadrados);

XII – garagens de veículos de transportes coletivos, de cargas, transportadoras ou táxis, com área construída de igual ou superior a 3000m² (três mil metros quadrados);

XIII – loteamentos e condomínios;

XIV – clubes recreativos ou desportivos;

XV – edificações ou grupamentos de edificações com uso industrial, com área construída igual ou superior a 2000m² (dois mil metros quadrados);

XVI – empreendimentos com uso extraordinário destinado a esportes e lazer, tais como parques temáticos, estádios e complexos esportivos;

XVII – empreendimentos que requeiram movimento de terra com volume igual ou superior a 1000m³ (mil metros cúbicos);

XVIII – intervenções e empreendimentos que constituam objeto de uma operação urbana consorciada;

XIX – viadutos;

XX – postos de abastecimento de combustíveis;

XXI – intervenções que modifiquem o sistema viário implantado ou previsto na legislação;

XXII – estabelecimentos prisionais;

XXIII – instalação de estações de rádio base;

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;

XXVIII – quartéis e corpo de bombeiros;

XXIX – terminais rodoviários;



Prefeitura Municipal de Jaguaré

Estado do Espírito Santo

XXX – oficinas mecânicas.

§ 1º A aprovação e licenciamento de edificações unifamiliares fica isenta da elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV.

§ 2º A aprovação e licenciamento de edificações não enquadradas nos incisos deste artigo, deverá ser submetida à avaliação setorial de órgãos municipais competentes.

§ 3º O Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV – será exigido para aprovação de projetos de modificação ou ampliação sempre que a área a ser ampliada for maior do que 30% (trinta por cento) da área de projeto que se enquadre em quaisquer das disposições deste artigo.

§ 4º O Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV – também será exigido para aprovação de projetos ou ampliações mesmo que a área a ser ampliada seja menor do que 30% (trinta por cento) quando o projeto existente, aprovado após a entrada em vigor desta Lei, acrescido da área de ampliação, passar a se enquadrar nas metragens estabelecidas em qualquer das disposições deste artigo.

§ 5º O Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV – 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. 55. 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 infra-estrutura de saneamento.



Prefeitura Municipal de Jaguaré

Estado do Espírito Santo

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, por qualquer interessado.

Art. 56. O Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório, contemplará as questões relacionadas no Plano Diretor, e conterá:

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;
- c) áreas, dimensões, volumetria e acabamento da edificação projetada;
- d) levantamento plani-altimétrico 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 100 (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 infra-estrutura 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) certidão 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:



Prefeitura Municipal de Jaguaré

Estado do Espírito Santo

- 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.

§ 1º Em 45 (quarenta e cinco) dias a contar da entrada em vigor desta Lei, o COMPLAN ouvido o Instituto de Planejamento Urbano 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.

§ 2º Constará da Resolução de que trata o § 1º deste artigo, a indicação do número de exemplares do Relatório de Impacto de Vizinhança necessários para a análise pela Equipe Multidisciplinar de Análise e pelo COMPLAN.

Art. 57. 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 COMPLAN – 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 O Instituto de Planejamento Urbano verificará a adequação do Estudo de Impacto de Vizinhança e do Relatório de Impacto de Vizinhança à Resolução de que trata o § 1º do artigo anterior e deliberará sobre sua aceitação, num prazo máximo de 10 (dez) dias a partir de sua entrega.

Art. 58. A análise técnica do Relatório de Impacto de Vizinhança competirá à Equipe Multidisciplinar de Análise composta dos seguintes profissionais de nível superior vinculados ao Município:

- I – um representante da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano;
- II – um representante do Departamento Programas de Habitação de Interesse Social do Instituto de Planejamento Urbano;
- III – um representante da Secretaria de Meio Ambiente;
- IV – um representante da Secretaria Municipal de Transportes;



Prefeitura Municipal de Jaguaré

Estado do Espírito Santo

V – um assistente social da Secretaria de Assistência Social.

Art. 59. Durante o prazo de análise técnica do Estudo de Impacto de Vizinhança e do Relatório de Impacto de Vizinhança, que deverá ser de, no máximo, 30 (trinta) dias, contados da data de anexação do respectivo estudo ao processo, caberá à Equipe Multidisciplinar de Análise:

I – exigir esclarecimentos e complementação de informações ao empreendedor, quando necessário, nos primeiros 30 (trinta) dias do prazo de análise técnica, estipulado no *caput* deste artigo;

II – disponibilizar os documentos integrantes do Relatório 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 90 (noventa) dias, findo o qual o projeto será indeferido, salvo quando o COMPLAN julgar pertinente a prorrogação do prazo.

Art. 60. 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 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.

Art. 61. Emitido o parecer técnico de que trata o artigo anterior, será o processo remetido ao COMPLAN que, em 03 (três) reuniões, decidirá sobre o licenciamento da obra ou atividade, definindo as medidas compatibilizadoras, mitigadoras e compensatórias incidentes.

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

§ 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 Jaguaré

Estado do Espírito Santo

Art. 62. 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 parágrafos do artigo anterior.

Parágrafo único. Havendo descumprimento dos termos de que trata o *caput* deste artigo aplicar-se-ão as sanções nele inscritas, bem como a cassação de autorizações e licenças municipais, conforme seja o caso.

Art. 63. Dar-se-á publicidade dos seguintes procedimentos de análise do Relatório 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 Relatório 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 COMPLAN.

Art. 64. O empreendedor, público ou privado, arcará com as despesas relativas à:

I – elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança e fornecimento do número de exemplares solicitados na Resolução de que trata o § 1º, do artigo 56 desta Lei, e de versão digital dos documentos com vista à sua disponibilização na página oficial do Município na rede mundial de computadores – *Internet*;

II – cumprimento das exigências, quando necessário, de esclarecimentos e complementação de informações durante a análise técnica do Relatório de Impacto de Vizinhança;

III – acesso público aos documentos integrantes do Relatório de Impacto de Vizinhança e dos procedimentos de sua análise;

IV – realização de audiências públicas;

V – implementação das medidas mitigadoras e compensatórias e dos respectivos programas de monitoramento;

VI – cumprimento das exigências, quando necessário, para concessão da licença.

Art. 65. 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 IX

DISPOSIÇÕES FINAIS



Prefeitura Municipal de Jaguaré

Estado do Espírito Santo

Art. 66. Esta Lei entra em vigor 30 (trinta) dias após sua publicação.

Art. 67. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Jaguaré - ES, aos 18 (dezoito) dias do mês de setembro do ano de dois mil e oito (2008).

Rogério Feitani
Prefeito Municipal

Registrado e Publicado na Secretaria do Gabinete desta Prefeitura, na data supra.

Eliana Salvador Ferrari
Secretária do Gabinete