MUNICÍPIO DE CASCAVEL
ESTADO DO CEARÁ

PODER LEGISLATIVO
CAMARA MUN. CASCAVEL
Recebido Hoje às 11 : 40 Hs.
PROTOCOLO nº 232/2017
Em 08 / 08 / 2017
Funcionário

MENSAGEM Nº 0043 / 2017, DE 08 DE Agosto DE 2017.

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Na forma da legislação em vigor, submeto à deliberação dessa colenda Casa Legislativa o Projeto de Lei, que ***"Adequa o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Cascavel à Lei Nacional nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades) e dá outras providências***".

O projeto ora proposto vem a preencher significativa lacuna do ordenamento municipal, uma vez que o Município de Cascavel, ao longo dos últimos anos, se ressente da ausência de um instrumento voltado especificamente para o planejamento de uma política de desenvolvimento, que esteja em consonância com as determinações da Lei Nacional nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades), ao tempo em que orienta a ocupação do seu território, é orientada por este e pelas suas potencialidades.

A finalidade maior desse Projeto de Lei ora proposto é a instituição de um instrumento que permita conciliar os diversos interesses que possam levar ao desenvolvimento e crescimento das atividades socioeconômicas, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população moradora, além da construção de modelos democráticos de gestão deste território no qual se darão estas atividades.

Os novos instrumentos jurídicos trazidos pelo Estatuto das Cidades assumem papel relevante na construção destas estratégicas: a preservação e recuperação do meio ambiente, por exemplo, tornam-se mais viáveis na medida em que o setor privado passa a contar com a possibilidade de transferir o potencial construtivo de áreas de interesse de preservação para outras regiões da cidade ou até mesmo de obter um acréscimo deste potencial com o desenvolvimento e implantação de projeto específico de recuperação de áreas degradadas.

Destarte, na certeza de estar melhorando e aprimorando a legislação desta municipalidade, renovo protestos de apreço e elevada estima a Vossa Excelência e seus dignos pares.

PAÇO MUNICIPAL DE CASCAVEL, em _____ de _____ de 2017.

FRANCISCA IVONETE MATEUS PEREIRA
Prefeita Municipal de Cascavel

À Sua Excelência
Sebastião de Castro Uchôa
DD. Presidente da Câmara Municipal de Cascavel
Av. Pref. Vitoriano Antunes, 2.459
Centro – CEP: 62.850-000
Cascavel-Ce

MUNICÍPIO DE CASCAVEL
ESTADO DO CEARÁ

PROJETO DE LEI N.º 043 /2017, DE 08 DE Agosto DE 2017

PODER LEGISLATIVO
CAMARA MUN. CASCAVEL
Recebido Hoje às 11:40 Hs.
PROTOCOLO nº 232/2017
Em 08 / 08 / 17
Funcionário

Adequa o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Cascavel à Lei Nacional nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades) e dá outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL DE CASCAVEL,

Faço saber que a Câmara Municipal de Cascavel, Estado do Ceará, aprove e eu sancione e promulgue a seguinte Lei:

Art. 1.º - O Plano Diretor de Participativo do Município de Cascavel destina-se à execução, pelo Poder Público Municipal da política de desenvolvimento e de expansão urbana, conforme prescrições fixadas na Constituição Federal, Lei Orgânica do Município e Lei Federal nº 10.257, de 01 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) tendo como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais das cidades e das propriedades urbanas e sendo aplicável em todo o território do Município.

Art. 2.º - O art. 1.º da Lei nº 1.012, de 28 de junho de 2000, passa a vigorar com a seguinte alteração:

"**Art. 1.º** O Plano Diretor Participativo do Município de Cascavel tem por finalidade fixar diretrizes visando o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, de forma a assegurar a função social da propriedade e o bem-estar de seus habitantes, nos termos dos arts. 182 e 183 da Constituição Federal, dos artigos da Constituição do Estado, da Lei Federal n° 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades e das disposições constantes na Lei Orgânica do Município." (NR)

Art. 3.º – O art. 15 da Lei nº 1.012, de 28 de junho de 2000, passa a vigorar acrescido da alínea "d" do inc. II, bem como dos incs. IV, V e VI, com as seguintes redações:

"**Art. 15** .....
.....

II - .....
.....
d) Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança;

IV – DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO:

MUNICIPAL
FOLHA
Nº 002
Cascavel-CE

a) parcelamento, edificação e utilização compulsórios;

b) IPTU progressivo no tempo;

c) transferência do direito de construir;

d) consórcio imobiliário;

e) direito de superfície;

f) operações urbanas consorciadas;

V – DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:

a) concessão de direito real de uso;

b) concessão de uso especial para fins de moradia;

c) usucapião especial de imóvel urbano;

d) zona especial de interesse social;

VI – DO INSTRUMENTO DE ACESSO à TERRA URBANA E RURAL:

a) programa de formação de estoques de terras." (NR)

Art. 4.º – A Lei nº 1.012, de 28 de junho de 2000, passa a vigorar acrescida dos arts. 35-A, 35-B, 35-C, 35-D, 35-E, 35-F, 35-G e 35-H, que comporão a Seção II – Dos Instrumentos Urbanísticos / Ambientais, do Capítulo II – Dos Instrumentos de Operacionalização, do Título II – Do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano:

"**Subseção IV**
Do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança"

"**Art. 35-A -** Fica instituído o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) como instrumentos de análise que deverão levar em conta os efeitos positivos e negativos decorrentes dos impactos dos empreendimentos no meio urbano."

"**Art. 35-B -** O projeto de implantação de obras ou equipamentos que tenham que apresentar o EIV, nos termos da lei, deverá vir acompanhado do RIV.

Parágrafo único. Todo RIV terá ampla publicidade, devendo ficar a disposição da comunidade para consulta."

MUNICIPAL
FOLHA
Nº 003

"**Art. 35-C -** Lei Municipal Específica estabelecerá os critérios para a exigência do o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), bem como definirá os empreendimentos que devem ser objeto do estudo, os prazos e procedimentos administrativos correlatos."

"**Art. 35-D -** O EIV e o RIV serão executados 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 - A infraestrutura urbana instalada e sua sobrecarga;

II - geração de tráfego e demanda por transporte público;

III - o adensamento populacional;

IV - o sombreamento que causará sobre imóveis vizinhos;

V - a poluição ambiental;

VI - os impactos sócios espaciais;

VII - os impactos sobre a paisagem urbana;

VIII - impactos sobre o patrimônio natural e cultural;

IX – ventilação e iluminação;

X - equipamentos urbanos e comunitários;

XI - uso e ocupação do solo;

XII - valorização imobiliária."

"**Art. 35-E -** Os objetivos da instituição do EIV/RIV, no âmbito do Município de Cascavel são:

I - criar e manter um ambiente urbano favorável ao exercício, por toda população, das funções urbanas de habitar, de circular, de trabalhar e usufruir do lazer e cultura;

II - promoção da máxima facilidade de circulação de pessoas e bens entre os locais de habitação, de trabalho e de lazer;

III - Instalação de serviços públicos e de equipamentos sociais em quantidade, localizações e padrões que atendam às necessidades da população."

MUNICIPAL
FOLHA
Nº 004

"**Art. 35-F -** Norma especifica definirá os empreendimentos e atividades em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal."

"**Art. 35-G -** Na elaboração da Lei, devem ser observados a presença dos seguintes aspectos:

I - interferência significativa na infraestrutura urbana;

II - interferência significativa na prestação de serviços públicos;

III - alteração significativa na qualidade de vida na área de influência do empreendimento ou atividade, afetando a saúde, segurança, mobilidade, locomoção ou bem-estar dos moradores e usuários;

IV - ameaça à proteção especial instituída para a área de influência do empreendimento ou atividade;

V - necessidade de parâmetros urbanísticos especiais;

VI - poluição sonora."

"**Art. 35-H -** A elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental."

Art. 3.º – A Lei nº 1.012, de 28 de junho de 2000, passa a vigorar acrescida dos arts. 45-A, 45-B, 45-C, 45-D, 45-E, 45-F, 45-G, 45-H, 45-I, 45-J, 45-K, 45-L, 45-M, 45-N, 45-O, 45-P, 45-Q, 45-R, 45-S, 45-T, 45-U, 45-V, 45-X, 45-Z e 45-AA, que comporão o Capítulo II – Dos Instrumentos de Operacionalização, do Título II – Do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano:

"**Seção IV**
Dos Instrumentos de Indução do Desenvolvimento Urbano"

"**Subseção I**
Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios"

"**Art. 45-A -** Fica previsto nesta lei a aplicação por parte de Poder Público do instituto do Parcelamento, Edificação ou Utilização compulsórios como forma de induzir o uso de imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados, que se encontrem vazios, fechados ou mal aproveitados e situados nas zonas urbanas em consolidação (ZUC), nas zonas urbanas de infraestruturação prioritárias (ZUIP) e nas zonas especiais de interesse social de vazios urbanos.

MUNICÍPIO
FOLHA
Nº 005

§ 1°. A aplicação deste instrumento se fará através de lei municipal específica, que deverá fixar as condições, procedimentos, meios de defesa do particular e os prazos para a implementação da referida obrigação.

§ 2°. Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposto no artigo 46 do Estatuto da Cidade."

"**Art. 45-B -** Ficam excluídos da obrigação estabelecida no *caput* do art. 45-A os imóveis:

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

II - com função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

III - de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;

IV - imóveis utilizados como postos de abastecimento e serviços para veículos."

"**Art. 45-C -** Considera-se solo urbano não edificado terrenos e lotes urbanos com área igual ou superior a 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) cujo coeficiente de aproveitamento do terreno verificado seja igual a 0 (zero), desde que seja legalmente possível a edificação, pelo menos para uso habitacional."

"**Art. 45-D -** Considera-se solo urbano subutilizado terrenos e lotes urbanos com área igual ou superior a 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento de terreno não atingir o mínimo definido na Zona na qual se insere, excetuando:

I - imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades;

II - imóveis utilizados como postos de abastecimento e serviços para veículos."

"**Subseção II**
Do IPTU Progressivo no Tempo"

"**Art. 45-E -** Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos na subseção anterior referente ao instituto do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos.

§ 1°. A progressividade das alíquotas será estabelecida na lei municipal específica observando a alíquota máxima de 15% (quinze por cento) do valor do lançamento fiscal do imóvel e não ultrapassando duas vezes o valor referente ao ano anterior.

MUNICIPAL
FOLHA
Nº 006

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

"Subseção III
Da Transferência do Direito de Construir"

"**Art. 45-F -** O Poder Público Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

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

Parágrafo único. A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do *caput*."

"**Art. 45-G -** Lei municipal específica estabelecerá os casos, as áreas, os procedimentos e as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir."

"Subseção IV
Do Consórcio Imobiliário"

"**Art. 45-H -** Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Parágrafo único. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras e deverá refletir o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas pelo Poder Público no local, não computadas expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios."

"Subseção V
Do Direito de Superfície"

"**Art. 45-I -** O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

MUNICIPAL
FOLHA
Nº 007

§ 1°. O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2°. A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3°. O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4°. O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5°. Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros."

"**Art. 45-J -** Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros."

"**Art. 45-K -** Extingue-se o direito de superfície:

I - pelo advento do termo;

II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário."

"**Art. 45-L -** Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1°. Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2°. A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis."

"**Art. 45-M -** O direito de superfície poderá ser exercido em todo o território do município."

"Subseção VI
Das Operações Urbanas Consorciadas"

"**Art. 45-N -** Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de

MUNICIPAL
FOLHA
Nº 008

alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental."

"**Art. 45-O -** 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 delas decorrente;

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

"**Art. 45-P -** Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica que conterá no mínimo:

I - princípios e objetivos da operação;

II - definição do estoque de potencial construtivo da área contida no perímetro específico de cada operação urbana consorciada a ser adquirida onerosamente por proprietários e empreendedores interessados na operação segundo as regras da outorga onerosa do direito de construir;

III - plano, programa, parâmetros e projetos urbanos básicos de uso e ocupação específicos para as áreas de cada operação urbana consorciada;

IV - termo de compromisso explicitando as responsabilidades dos agentes do poder público, da iniciativa privada e da comunidade local;

V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI - solução habitacional adequada dentro do seu perímetro ou vizinhança próxima nos casos de remoção dos moradores;

VII - Estudo de Impacto Vizinhança – EIV e, quando necessário, o Estudo de Impacto Ambiental - EIA;

VIII - regulamentação do Conselho de Gestão de cada operação urbana consorciada com a participação de agentes do poder público e da sociedade civil envolvidos na operação;

IX - fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes da outorga onerosa do direito de construir recolhidas dos empreendimentos a serem implantados nas áreas contidas nos perímetros de cada Operação Urbana Consorciada;

MUNICÍPIO
FOLHA
Nº 009

X - definição da área a ser atingida;

XI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incs. I e II do § 2º do art. 32 do Estatuto da Cidade.

§ 1°. Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2°. A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada."

"**Art. 45-Q -** A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1°. Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2°. Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada."

"Seção V
Dos Instrumentos de Regularização Fundiária"

"Subseção I
Do Concessão do Direito Real de Uso"

"**Art. 45-R -** Fica prevista a aplicação do instrumento da concessão do direito real de uso para processos de regularização fundiária em ocupações indevidas em imóveis públicos.

§ 1°. A concessão do direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente nos casos de programas habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos da administração pública municipal, estadual ou federal.

§ 2°. Deverão estar previstos em lei municipal específica os requisitos para aplicação da concessão do direito real de uso bem como o prazo para outorga do titulo definitivo.""

"Subseção II
Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia"

MUNICIPAL
FOLHA
Nº 010
Cascavel - Ce

"**Art. 45-S -** Fica prevista nesta lei aplicação por parte do Poder Publico Municipal da concessão do uso especial para fins de moradia entendida como instrumento destinado a regularização de posse dos moradores que ocupem área pública municipal."

"**Subseção III**
Do Usucapião Especial de Imóvel Urbano"

"**Art. 45-T -** O usucapião especial urbano, assegurado pelo artigo 183 da Constituição Federal é instituto jurídico relevante para a regularização fundiária, em face da segurança jurídica da posse da população ocupante de áreas urbanas."

"**Subseção IV**
Das Zonas Especiais de Interesse Social"

"**Art. 45-U -** As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território, de propriedade pública ou privada, destinadas prioritariamente à promoção da regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda existentes e consolidados e o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social e do mercado popular nas áreas não edificadas, não utilizadas ou subutilizadas, estando sujeitas a critérios especiais de edificação, parcelamento uso e ocupação do solo."

"**Art. 45-V -** O poder público municipal tem o dever de realocação das famílias que ocupam imóvel localizado em áreas de risco e de interesse ambiental situados dentro das ZEIS, para o local mais próximo possível da moradia que ocupava, necessariamente dotado de infraestrutura urbana, garantido o direito à moradia digna."

"**Art. 45-X -** O Poder Público Municipal deverá delimitar através de lei específica as Zonas Especiais de Interesse Social, que compreenderão áreas ocupadas por população de baixa renda que precisam ser urbanizadas e regularizadas a partir do estabelecimento de normas especiais para cada situação."

"**Seção VI**
Dos Instrumentos de Acesso à Terra Urbana e Rural"

"**Art. 45-Z -** Poderá o Poder Executivo implementar um programa de municipalização de terras, que objetivará a aquisição progressiva de áreas no Município de Cascavel, através de permutas, transferências, doações, compras e desapropriações. O programa será operacionalizado com recursos do Fundo de Terras Públicas, e destinar-se-á, preferencialmente à implementação de:

I - programas habitacionais de interesse social e equipamentos de caráter social;

II - projetos referentes ao programa de municipalização de terras;

III - programa de desenvolvimento rural e fixação das famílias no campo."

MUNICIPAL
FOLHA
Nº 011
Cascavel - Ce

"**Art. 45-AA -** Lei específica estabelecerá o Programa da Formação do Estoque de Terras definindo os princípios, diretrizes, metas, procedimentos, investimentos e outros aspectos necessários para viabilizar sua efetivação."

Art. 5.º - Revogam-se os arts. 37, 38, 39, 40 e 41 da Lei nº 1.012, de 28 de junho de 2000.

Art. 6.º - Em sendo necessário, o Poder Executivo baixará decreto regulamentando a forma e os prazos para o fiel cumprimento da presente lei.

Art. 7.º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CASCAVEL, AOS ____ DE _____ DE 2017.

FRANCISCA IVONETE MATEUS PEREIRA
Prefeita Municipal de Cascavel