

LEI COMPLEMENTAR N\u00b0 27, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2011.

Disciplina a utiliza\u00e7\u00e3o dos Instrumentos de Pol\u00edtica Urbana preconizados pela Lei Federal n\u00b0 10.257 de 10 de julho de 2001 no \u00e2mbito municipal

A C\u00c2MARA MUNICIPAL DE PIRA\u00cd, APROVA EU SANCIOINO A SEGUINTE LEI:

CAP\u00cdTULO I

SE\u00c7\u00c3O I

DOS INSTRUMENTOS DA POL\u00cdTICA URBANA EM GERAL

Art. 1\u00b0 - Na implementa\u00e7\u00e3o da pol\u00edtica urbana do Munic\u00edpio de Pira\u00ed, de acordo com o estabelecido nos Arts. 182 e 183 da Constitui\u00e7\u00e3o Federal, regulamentados pela Lei Federal n\u00b0 10.257, de 10 de julho de 2001 e pela Lei Municipal n\u00b0 14, de 24 de dezembro de 2004, s\u00e3o aplicados os instrumentos previstos e disciplinados por esta Lei Complementar.

Art. 2\u00b0 - Os instrumentos de pol\u00edtica urbana objetivam promover:

I - oferta de equipamentos urbanos e comunit\u00e1rios;

II - ordena\u00e7\u00e3o e controle do uso do solo e da expans\u00e3o urbana;

III - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação;

IV - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

V - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano;

VI - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

VII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

VIII - audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

IX - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

X - constituição de reserva fundiária;

XI - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.

Art 3º - Para fins de aplicação desta lei complementar, serão utilizados entre outros instrumentos:

I - plano plurianual;

II - plano diretor de desenvolvimento e expansão urbana;

III - parcelamento do uso e ocupação do solo;

IV - zoneamento ambiental;

V - diretrizes orçamentárias e orçamento anual;

VI - gestão orçamentária participativa;

VII - planos, programas e projetos setoriais;

VIII - planos de desenvolvimento econômico e social;

IX - institutos tributários e financeiros:

- a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU progressivo no tempo;
- b) contribuição de melhoria;
- c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros.

X- institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) direito de preempção;
- k) direito de superfície;
- l) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- m) transferência do direito de construir;
- n) operações urbanas consorciadas;
- o) regularização fundiária;
- p) referendo popular e plebiscito;
- q) consórcio imobiliário;

XI - estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1º - Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se segundo a legislação que lhes é própria, observadas as disposições específicas desta lei complementar.

§ 2º - Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos pelo Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil, por meio dos conselhos e comissões municipais.

CAPÍTULO II

SEÇÃO I

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA

Art. 4º - A implementação do Parcelamento, Edificação ou Utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado ocorrerá nas áreas definidas como Zonas Urbanas ZC1, ZC2 e ZE-IS.

§ 1º - Considera-se subutilizado o imóvel:

I - que tenha, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua área desocupada há mais de 5 (cinco) anos, e que apresente uma ou mais das seguintes características:

a) uso não residencial:

- 1 - última licença municipal de funcionamento encerrada há mais de 05 (cinco) anos;
- 2 - corte de energia elétrica;
- 3 - corte ou supressão do fornecimento de água;
- 4 - estado de abandono, conforme Código de Posturas do Município.

- b) uso residencial:
- 1 - corte de energia elétrica;
 - 2 - corte ou supressão do fornecimento de água;
 - 3 - estado de abandono, conforme Código de Posturas do Município.

II - cujo coeficiente de aproveitamento seja inferior a 0,03 (três centésimos).

III – que apresente obra inacabada e abandonada, há mais de 05 (cinco) anos, com mais de 300,00 m² de área construída;

§ 2º - Não se enquadram nas disposições deste artigo os imóveis onde haja incidência de restrições jurídicas, alheias à vontade do proprietário.

§ 3º – Excetuam-se do disposto neste artigo: estacionamentos e pátios de armazenamento com situação regular junto a Prefeitura, com cadastro tributário e recolhimento comprovado de tributos sobre a referida atividade.

Art. 5º - Os proprietários dos imóveis subutilizados serão notificados pelo órgão competente do Poder Executivo, para cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º - Os proprietários notificados deverão protocolar pedido de aprovação de projeto de parcelamento ou edificação, no prazo máximo de 01 (um) ano do recebimento da notificação.

§ 2º - O parcelamento ou edificação deverá ser iniciado no prazo máximo de 02 (dois) anos a contar da aprovação do projeto.

§ 3º - A transmissão do imóvel, por ato “inter vivos” ou “causa mortis”, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de Parcelamento, Edificação ou Utilização previstas nesta lei complementar, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 6º - O imóvel ou a edificação já construídos e não utilizados deverão estar ocupados no prazo máximo de 01 (um) ano a partir do recebimento da notificação.

SEÇÃO II

DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 7º - O descumprimento das condições e dos prazos previstos nos artigos anteriores implicará na incidência do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) Progressivo no Tempo, mediante a aplicação das seguintes alíquotas:

I - imóvel construído:

- a) 1,5% (um e meio por cento) no 1º (primeiro) ano;
- b) 3,0% (três por cento) no 2º (segundo) ano;
- c) 6,0% (seis por cento) no 3º (terceiro) ano;
- d) 12% (doze por cento) no 4º (quarto) ano;
- e) 15% (quinze por cento) no 5º (quinto) ano.

II - imóvel não construído:

- a) 3,0% (três por cento) no 1º (primeiro) ano;
- b) 6,0% (seis por cento) no 2º (segundo) ano;
- c) 9,0% (nove por cento) no 3º (terceiro) ano;
- d) 12% (doze por cento) no 4º (quarto) ano;
- e) 15,% (quinze por cento) no 5º (quinto) ano.

§ 1º – Alcançada a alíquota máxima prevista na alínea “e” dos incisos I e II, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de Parcelamento, Edificação ou Utilização, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que seja cumprida a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no parágrafo 3º deste Artigo.

§ 2º- É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas ao IPTU Progressivo no Tempo.

§ 3º - Decorridos 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, na forma prevista na seção VI, do capítulo II, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

SEÇÃO III

DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 8º – 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.

§ 1º – O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de parcelamento, edificação ou utilização do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, a requerimento deste, o estabelecimento de Consórcio Imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 2º – A instituição do Consórcio Imobiliário dependerá do juízo de conveniência e oportunidade do Poder Público municipal e deverá atender a uma das seguintes finalidades:

- I** – promover habitação de interesse social;
- II** – implantar equipamentos urbanos e comunitários em terrenos vazios;
- III** – melhorar a infra-estrutura urbana local.

§ 3º – O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel, antes da execução das obras, observado o disposto nos incisos I e II do § 2º, do Artigo 8º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

SEÇÃO IV

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 9º - Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se Direito de Preempção a preferência conferida ao Poder Público municipal para a aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, pelo prazo de 05 (cinco) anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

Parágrafo Único - A renovação prevista no “caput” deste artigo ocorrerá por ato do Chefe do Poder Executivo.

Art. 10 - O Direito de Preempção incidirá nos imóveis situados nas áreas definidas como Zonas Urbanas ZC1, ZC2, ZM1, ZM2 e ZE-IS, para as finalidades previstas no Art. 26, da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 11 - O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, manifeste, por escrito, seu interesse em adquiri-lo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, conforme previsto no art. 27, da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001.

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

§ 2º - O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso de notificação recebida, nos termos do “caput” e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º - Transcorrido o prazo mencionado no “caput”, sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º - A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º - Ocorrida a hipótese prevista no parágrafo anterior, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor de base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior aquele.

§7º – Toda alienação de imóvel informada para fins tributários nas referidas áreas deverá ser notificada à Secretaria Municipal de Obras para opinar sobre o interesse do Município em exercer o direito de preempção, porém a omissão da notificação não impedirá o ajuizamento da demanda judicial cabível.

SEÇÃO V

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 12 - A Outorga Onerosa do Direito de Construir mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, será permitida em imóveis situados nas áreas definidas como Zonas Urbanas ZC1, ZC2, ZM1, ZM2, ZH3, ZH4, e ZH5.

Art. 13 - A Outorga Onerosa do Direito de Construir mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, será permitida, também, após análise técnica e parecer justificado do órgão competente, em ampliações de edificações com usos inadequados, considerados tolerados na legislação de zoneamento e uso do solo.

Art. 14 – A área adicional edificável, resultante da Outorga Onerosa do Direito de Construir será concedida na seguinte condição:

I – para imóveis situados nas áreas definidas como Zonas Urbanas ZC1, ZC2, ZM1, ZM2, ZH3, ZH4 e ZH5 será concedida área edificável até 50% do coeficiente de aproveitamento respectivo da zona em que se situa;

Art. 15 - O valor da contrapartida financeira, a ser exigida do beneficiário para a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, não poderá ser inferior a 70% (setenta por cento) do valor da fração ideal do solo acrescido, para os imóveis referidos no artigo anterior.

§ 1º - Considera-se "fração ideal de solo acrescido" o terreno que deveria ser adquirido e anexado aquele objeto da proposta, para edificar a área construída solicitada, considerando-se o adicional de coeficiente de aproveitamento obtido com a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§ 2º - O cálculo do valor da referida contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, em caso de imóvel localizado em áreas definidas como Zonas Urbanas ZC1, ZC2, ZM1, ZM2, ZH3, ZH4 e ZH5, será efetuado a partir da seguinte fórmula:

$$C \geq \frac{Aa \times Vt \times 0,7}{Ca}$$

§ 3º - Na fórmula prevista no parágrafo anterior, consideram-se:

a) C = contrapartida financeira exigida do beneficiário, expressa em moeda corrente nacional;

b) Aa = área adicional, expressa em m² (metro quadrado), resultante da diferença entre a área construída solicitada e a área construída permitida pela legislação vigente;

c) Vt = valor unitário atual de terreno, expresso em unidade de moeda corrente nacional por metro quadrado, conforme Planta Genérica de Valores do Município de Piraí em vigor;

- d) Ca = coeficiente de aproveitamento permitido pela legislação vigente para o imóvel;
- e) 0,7 = percentual mínimo exigido como contrapartida financeira.

Art. 16 - A aprovação de projetos que exijam a Outorga Onerosa do Direito de Construir, com adicional de coeficiente de aproveitamento, ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso com a Prefeitura, junto ao órgão competente, por meio do qual serão definidas as condições, o prazo e a garantia para o pagamento do valor devido a título de contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

Parágrafo Único - O termo de compromisso deverá ser assinado no prazo de 30 (trinta) dias, após a aprovação do projeto, findo o qual o alvará de aprovação perderá a sua validade e o processo será arquivado.

Art. 17 - A expedição do habite-se do imóvel para o qual foi concedida a Outorga Onerosa do Direito de Construir, com adicional coeficiente de aproveitamento, ficará condicionada à apresentação de documento comprobatório de quitação total do valor estipulado para contrapartida, a ser expedido pelo órgão competente para a arrecadação no Município.

Art. 18 - O valor da contrapartida financeira relativo à Outorga Onerosa do Direito de Construir, com adicional coeficiente de aproveitamento, poderá ser quitado com a apresentação de uma ou mais certidões de transferência de direito de construir.

Parágrafo Único - O valor total das certidões de transferência de direito de construir deverá ser equivalente ao valor da contrapartida financeira calculada conforme Art. 16 desta Lei.

Art. 19 – Os recursos e bens auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir e a alteração de uso do solo serão aplicados com as finalidades previstas nestes incisos:

- 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 de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII** – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo Único - Os recursos da contrapartida financeira obtida com a Outorga Onerosa do Direito de Construir deverão ser destinados a Fundo de Desenvolvimento Urbano ou a uma conta específica para esse fim.

SEÇÃO VI

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 20 – O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, poderá exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir, 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.

§ 1º - A mesma faculdade poderá ser concedida:

- I** - ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do “caput”;
- II** - como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a melhoramentos viários, equipamentos públicos, programas habitacionais de interesse social e programas de recuperação ambiental.

§ 2º - O direito de construir somente poderá ser transferido para imóveis situados em áreas definidas como Zonas Urbanas ZC1, ZC2, ZM1, ZM2, ZH1, ZH2, ZH3, ZH4, ZH5 e ZIS ou em áreas de operações urbanas consorciadas.

Art. 21 – A Transferência do Direito de Construir deverá atender às seguintes disposições:

I – o direito de construir poderá ser transferido no todo ou em parcelas, para um ou mais imóveis;

II – o direito de construir fica vinculado ao imóvel receptor, vedada nova transferência;

Art. 22 – A Transferência do Direito de Construir será efetuada mediante autorização e fiscalização do Poder Executivo, ouvidos os órgãos competentes da Prefeitura, mediante:

I – a expedição de certidão, onde a transferência é garantida ao proprietário;

II – a expedição de autorização para utilização do potencial transferível, previamente à emissão de alvará de aprovação, especificando a quantidade de metros quadrados passíveis de transferência, o coeficiente de aproveitamento, o número de pavimentos e uso da edificação.

§ 1º - A certidão de transferência que trata o inciso I deste Artigo será válida enquanto não houver alteração da zona de uso onde o imóvel estiver localizado.

§ 2º - A expedição da autorização a que se refere o inciso II deste Artigo ficará condicionada à apresentação da certidão de transferência e da escritura pública de cessão do direito de construir, averbada no registro de imóveis.

§ 3º - Nos pedidos de aprovação de projetos de edificação que utilizem direito de construir transferido, deverá ser apresentada a autorização de que trata o inciso II deste Artigo.

§ 4º - O Poder Executivo deve manter registro das Transferências do Direito de Construir ocorridas, do qual constem os imóveis transmissores e receptores, bem como os respectivos potenciais construtivos transferidos e recebidos.

Art. 23 – O proprietário de imóvel interessado na Transferência do Direito de Construir deverá requerer a expedição da certidão de que trata o inciso I, do Art. 22, através de petição endereçada ao Prefeito Municipal, contendo:

- I** – nome e endereço do proprietário;
- II** – endereço do imóvel;
- III** – certidão de propriedade do imóvel devidamente atualizada;
- IV** – cópia reprográfica do aviso de lançamento do IPTU do imóvel;
- V** – certidão de área total construída, expedida pela Prefeitura;
- VI** – planta aprovada do imóvel.

Art. 24 – A Transferência do Direito de Construir será no máximo igual à “Fração de Solo Potencial”.

§ 1º - Considera-se “Fração de Solo Potencial” a fração do terreno proporcional ao seu potencial construtivo.

§ 2º - O cálculo da área objeto da Transferência do Direito de Construir será obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Atdc} = \frac{\text{Cat} \times \text{Att} - \text{Act}}{\text{Cat}}$$

§ 3º - Na fórmula prevista no parágrafo anterior, consideram-se:

a) Atdc = área objeto de Transferência do Direito de Construir, expressa em metros quadrados;

b) Cat = coeficiente de aproveitamento permitido pela legislação vigente para o imóvel do qual irá transferir-se o direito de construir;

c) Att = área do terreno do qual irá transferir-se o direito de construir, expressa em metros quadrados;

d) Act = área construída do terreno do qual irá transferir-se o direito de construir, expressa em metros quadrados.

§ 4º - Para aplicação da transferência do direito de construir em imóvel localizado em áreas definidas como Zonas Urbanas ZC1, ZC2, ZM1, ZM2, ZH1, ZH2, ZH3, ZH4, ZH5 e ZIS ou em áreas de operações urbanas consorciadas, será utilizada a seguinte fórmula:

$$\text{Acr} = \text{Atdc} \times \text{Car}$$

§ 5º - Na fórmula prevista no parágrafo anterior, consideram-se:

a) Acr = área adicional de construção a ser transferida para o imóvel que a receberá, adicionada à área construída permitida pelo coeficiente de aproveitamento permitido para a zona de uso.

b) Atdc = área objeto de transferência do direito de construir, obtida da fórmula do Art. 28, § 2º, expressa em metros quadrados;

c) Car = coeficiente de aproveitamento permitido pela legislação vigente para zona de uso onde se situa o imóvel que receberá a Transferência do Direito de Construir;

Art. 25 – O requerimento para expedição da autorização de que trata o inciso II, do Art. 22, desta Lei, será obrigatoriamente endereçado ao Prefeito Municipal e conterá:

I - endereço do imóvel;

II - nome e endereço do proprietário;

III - título de propriedade, devidamente registrado;

IV – fotocópia das folhas de carnê do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU;

V - certidão de área total construída, expedida pela Prefeitura;

VI - planta do imóvel.

SEÇÃO VII

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 26 – As Operações Urbanas Consorciadas poderão ocorrer nas áreas definidas como Zonas Urbanas ZC1, ZC2, ZM1, ZM2 e ZE-IS.

§ 1º - 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 alcançar, em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º - 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. 27 - Da lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, 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 nos incisos I e II do § 2º do Art. 32 desta Lei;
- VII** – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- VIII** – fixação de prazos para viabilização da operação urbana.

§ 1º - Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste Artigo serão aplicados, exclusivamente, na própria Operação Urbana Consorciada.

§ 2º - 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. 28 - 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.

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

§ 2º - 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 VIII

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 29 – Serão executados o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e o respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV nos casos de empreendimentos ou atividades privadas ou públicas que causem impacto na vizinhança onde serão instalados, como requisito fundamental para obtenção da licença ou autorização de construção, ampliação ou funcionamento.

Art. 30 – Para definição dos empreendimentos ou atividades que deverão elaborar o EIV – RIV, deverá ser constatada, por comissão técnica interdisciplinar da Prefeitura Municipal, a provável ocorrência de, pelo menos, um dos seguintes aspectos:

I – interferência acentuada na infraestrutura urbana;

II – interferência acentuada na prestação dos serviços públicos;

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

IV – ameaça à proteção ambiental da área do empreendimento ou atividade;

V – necessidade de adoção de parâmetros urbanísticos especiais;

VI – necessidade de alteração do uso do solo.

Art. 31 – O EIV – RIV 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 – provável adensamento populacional;

II - uso ou sobrecarga de equipamentos urbanos e comunitários;

III – efeitos no uso e ocupação do solo;

IV – aspectos de valorização imobiliária;

V – provável geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – aspectos de ventilação e iluminação das edificações do local;

VII – prováveis alterações na paisagem urbana e impacto no patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único – O EIV – RIV será elaborado por equipe técnica interdisciplinar independente e contratada pelo empreendedor.

Art. 32 – O Município, com base na análise do EIV – RIV apresentado, poderá exigir a execução de medidas atenuantes e compensatórias relativas aos impactos decorrentes da implantação da atividade ou empreendimento, como condição para expedição da licença ou autorização solicitada ou negar a implantação do empreendimento.

Art. 33 – Será dada publicidade aos documentos integrantes do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhaça, em especial ao Relatório de Impacto de Vizinhaça, os quais ficarão disponíveis para consulta no órgão municipal responsável pelo controle urbano, por parte de qualquer interessado.

Parágrafo único – O órgão público responsável pelo exame do Relatório de Impacto de Vizinhança deverá realizar audiência pública, preferencialmente na localidade do empreendimento, antes da decisão sobre o projeto, na forma prevista na Lei, no âmbito do Conselho da Cidade do Município de Piraí.

Art. 34 – A elaboração do EIV – RIV não substitui a elaboração e aprovação do Estudo Prévio de Impacto Ambiental – EIA e Relatório Prévio de Impacto Ambiental – RIMA, se requeridos nos termos da legislação ambiental.

Art. 35 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 36 - Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Piraí, em 12 de dezembro de 2011.

Arthur Henrique Gonçalves Ferreira
Prefeito