

LEI Nº 2597, DE 10 DE OUTUBRO DE 2017

DÁ MAIOR APLICABILIDADE NO MUNICÍPIO A LEI FEDERAL Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001 - ESTATUTO DA CIDADE, QUE REGULAMENTA OS ARTIGOS 182 E 183 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, INSTITUINDO O PROGRAMA LOTE ORGANIZADO.

(Projeto de Lei nº 1.687/17 de autoria do Executivo)

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei :

Art. 1º Para atender as exigências das funções sociais da Cidade e da propriedade urbana do Município de Itapeverica da Serra, a presente Lei especifica as diretrizes gerais para o parcelamento do solo urbano pela Administração Pública, operações urbanas consorciadas e principalmente a aceleração e simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias mediante as seguintes diretrizes:

I - gestão democrática por meio da participação da população e de Associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

II - cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

III - planejamento do desenvolvimento do Município de Itapeverica da Serra, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

IV - oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

V - ordenação e controle do uso e ocupação do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura urbana existente;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego sem aprovação do prévio Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbana, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas; e
- g) a poluição e degradação ambiental;

VI - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento

socioeconômico do Município de Itapeçerica da Serra e do território sob sua área de influência;

VII - adoção de padrões de produção de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites de sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município de Itapeçerica da Serra;

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

IX - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar social e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

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

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

XII - 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;

XIII - 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, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XIV - simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais; e

XV - isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Art. 2º Todas as áreas de interesse do Poder Público Municipal para efeito desta Lei, serão localizadas e delimitadas nas Cartas pelo Sistema de Georreferenciamento e descritas no Plano Diretor para fins de parcelamento, edificação, urbanização e interesse social do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementos da referida obrigação.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no Plano Diretor ou em legislação dele decorrente.

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a Notificação ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º A Notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa; e

II - por Edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no Órgão Municipal competente; e

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, o Plano Diretor a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 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 no art. 2º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 4º Em caso de descumprimento das condições dos prazos previstos na forma do art. 2º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 2º desta Lei, o Município de Itapeçerica da Serra procederá à aplicação do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será de duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 5º desta Lei.

Art. 5º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município procederá à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

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

§ 2º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público Municipal na área onde o mesmo se localiza após a Notificação de que trata o § 3º do art. 2º desta Lei; e

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

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

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

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesse caso o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 6º Serão fixadas no Plano Diretor áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado pela Legislação vigente, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º Serão fixadas no Plano Diretor áreas delimitadas onde o coeficiente de aproveitamento básico poderá ser único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º Serão definidos no Plano Diretor os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 7º O Plano Diretor fixará áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 8º Lei Municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I - a fórmula de cálculo para a cobrança;

II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga; e

III - a contrapartida do beneficiário.

Art. 9º Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nesta Lei.

Art. 10 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 e flexibilidade nas vias urbanas.

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, considerando o impacto ambiental delas decorrentes; e

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

Art. 11 Para a ordenação e execução das operações urbanas consorciadas constará o Plano de Trabalho 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 - finalidade da operação;

V - EIV prévio;

VI - contrapartida poderá ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados; e

VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

Parágrafo único. A partir da aprovação desta Lei, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público Municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 12 Os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão da elaboração de EIV prévio para a obtenção das Licenças ou Autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de conformidade com esta Lei terão os seguintes parâmetros:

§ 1º Serão exigidos os EIV prévios para os empreendimentos nas seguintes situações:

I - para construções com área superior a 20.000,00m²; e

II - para parcelamento de solo urbano para implementação de residências com área superior a 200.000,00m².

§ 2º O EIV 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; e

VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

§ 3º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público Municipal, por qualquer interessado.

Art. 13 Após a aprovação desta Lei serão efetuados estudos para emissão pelo Município de quantidade a ser 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 por esta Lei.

Art. 14 O Poder Público Municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o caput do art. 2º desta Lei, a requerimento deste, o estabelecimento de Consórcio Imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1º 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.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o valor real de indenização.

Art. 15 O Município de Itapecerica da Serra, por meio da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, elaborará estudos especiais analisando o convênio existente com a Secretaria de Meio Ambiente a fim de acelerar o processo de aprovação e simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta de lotes e unidades habitacionais de conformidade com o inciso XV do art. 2º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 16 Esta Lei será regulamentada no prazo de cento e oitenta dias contados da data de sua publicação.

Art. 17 As despesas com a execução da presente Lei, correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 18 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Itapecerica da Serra, 10 de outubro de 2017

JORGE JOSÉ DA COSTA
Prefeito

Afixada no Quadro de Editais desta Prefeitura

CLAÚDIO SILVESTRE RODRIGUES JÚNIOR
Secretário Municipal de Governo, Ciência e Tecnologia

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 09/11/2017