

LEI Nº XXXX, DE XX DE XX DE 2022

REGULAMENTA, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DA SERRA, A APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO.

O **PREFEITO MUNICIPAL DA SERRA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1. Ficam regulamentadas, em conformidade com o Plano Diretor Municipal Sustentável da Serra, os Instrumentos de Política de Desenvolvimento Urbano no Município da Serra.

Art. 2. São instrumentos de Política de Desenvolvimento Urbano do Município:

- I - instituição de zonas especiais de interesse social;
- II - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- III - Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- IV - direito de superfície;
- V - direito de preempção;
- VI - outorga onerosa do direito de construir;
- VII - transferência do direito de construir;
- VIII - operações urbanas consorciadas;
- IX - consórcios imobiliários;
- X - desapropriação com pagamento da dívida pública;
- XI - estudo de impacto de vizinhança (EIV);
- XII - Arrecadação de Bem Vago;
- XIII - Instrumentos de Proteção do Patrimônio Cultural e Natural;
- XIV - Instrumentos de preservação da paisagem;
- XV - Desapropriação por interesse social ou utilidade pública; e
- XVI - Requisição.

Art. 3. São instrumentos de Política de Desenvolvimento Fundiário do Município:

I - legitimação fundiária;

II - demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;

III - legitimação de posse.

IV - concessão de direito real de uso;

V - concessão de uso especial para fins de moradia;

VI - assistência técnica e administrativa gratuita para propositura de ações coletivas de usucapião urbana, em colaboração com associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados; e

VII - demais instrumentos previstos na Lei Federal 13.465/17.

Seção I - Da Instituição de Zonas de Especial Interesse Social

Art. 4. As Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS são porções do território municipal ocupadas por população de baixa renda, destinadas prioritariamente à regularização fundiária, à urbanização com uso de recursos públicos e privados oriundos de compensações urbanísticas e à produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e serão instituídas com tais finalidades, a critério do Poder Executivo, observado o Zoneamento previsto nesta Lei.

Seção II - Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória

Art. 5. Ficam sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios, todos os imóveis que não atendam à função social da propriedade imobiliária pela não edificação, subutilização ou não utilização do solo.

§ 1º Lei municipal específica definirá minimamente:

I - condições e prazos para implementação da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente (PEUC);

II - os critérios para caracterização dos imóveis sujeitos à aplicação deste instrumento segundo os conceitos de "não utilizado", "subutilizado" e "não edificado";

III - o sistema de participação e controle social da gestão do instrumento;

IV - situações de não incidência e isenção do instrumento;

V - as atribuições do Conselho Municipal da Cidade - CMC no processo de aplicação do instrumento;

VI - Disposições específicas quanto ao cumprimento das obrigações de parcelar, edificar, e utilizar o imóvel.

§ 2º Decreto municipal, subordinado às definições contidas em Lei específica, regulamentará minimamente:

I - os procedimentos para operacionalizar a aplicação do instrumento;

II - o arranjo institucional com as competências dos órgãos municipais no processo de aplicação e acompanhamento, em concordância com a Lei Federal 10.257 de 2001;

III - os procedimentos do ato de notificação;

IV - os critérios para avaliação de pedidos de impugnação da notificação;

V - os procedimentos para averbação;

VI - o escalonamento das notificações;

VII - o sistema de monitoramento da situação dos imóveis notificáveis e notificados, e das etapas de aplicação do instrumento até sua finalização;

VIII - a estratégia de definição dos imóveis para implementação do instrumento de acordo com os objetivos do planejamento municipal;

IX - os modelos de documentos a serem utilizados.

Seção III - Do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo

Art. 6. O Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, progressivo no tempo é um instrumento de natureza tributária e financeira, que incide diretamente sobre os imóveis ou conjunto de imóveis que estão em desconformidade com o cumprimento de sua função social, nos termos do art. 4º desta Lei.

§ 1º Lei municipal específica definirá minimamente:

I - a compatibilização com a Lei Municipal Específica do PEUC e com as leis tributárias municipais;

II - condições e prazos para implementação do instrumento;

III - a previsão das alíquotas aplicáveis.

§ 2º Decreto municipal, de forma subordinada às definições contidas em Lei específica, definirá minimamente:

a) os procedimentos para operacionalizar a aplicação do instrumento;

b) o arranjo institucional com as competências dos órgãos municipais no processo de aplicação e acompanhamento do IPTU Progressivo no Tempo, em concordância com a Lei Federal 10.257 de 2001;

c) o sistema de monitoramento da situação dos imóveis notificáveis e notificados, e das etapas de aplicação e/ou suspensão do instrumento até sua finalização.

Art. 7. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, será aplicado sobre os imóveis notificados o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo - IPTU Progressivo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento).

§ 1º Após o devido processo, sendo verificado o descumprimento dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou uso compulsórios, o valor da alíquota a ser aplicada a cada ano é fixada da seguinte forma:

- I - no primeiro ano, uma alíquota de 3% (três por cento) do valor venal do imóvel;
- II - no segundo ano, uma alíquota de 6% (seis por cento) do valor venal do imóvel;
- III - no terceiro ano, uma alíquota de 9% (nove por cento) do valor venal do imóvel;
- IV - no quarto ano, uma alíquota de 12% (doze por cento) do valor venal do imóvel;
- V - no quinto ano, uma alíquota de 15% (quinze por cento) do valor venal do imóvel.

§ 2º Será mantida a cobrança do Imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 3º É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo de que trata esta Lei.

§ 4º Observadas às alíquotas previstas neste artigo, aplica-se ao IPTU Progressivo a legislação tributária vigente no Município de Serra.

§ 5º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta Lei no exercício seguinte.

Seção IV- Do Direito de Superfície

Art. 8. O proprietário de imóvel urbano poderá conceder a outrem o Direito de Superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório do Registro Geral de Imóveis.

§ 1º 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.

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

§ 3º 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.

§ 4º O Direito de Superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos aos termos do contrato respectivo.

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

§ 6º O Executivo através de Lei Municipal Específica poderá exercer o Direito de Superfície, em caráter transitório, para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização, não podendo ser superior a 12 (doze) meses.

Art. 9. O Poder Público poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos, com base nas diretrizes da política municipal para a utilização das vias públicas municipais, constante neste Plano Diretor Municipal Sustentável.

Art. 10. O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta ou Indireta, o Direito de Superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implantação de diretrizes constantes desta Lei.

Art. 11. A concessão do Direito de Superfície de que trata esta Lei será feita mediante contrato particular de concessão ou escritura pública, que serão registrados no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º O superficiário deverá registrar a concessão no Cartório de Registro de Imóveis e arcará com a custa de tabelião e registro.

§ 2º O contrato particular de concessão possuirá obrigatoriamente cláusulas e itens onde conste:

I - qualificação dos superficiários;

II - descrição e confrontações do imóvel;

III - direitos, obrigações e gravames previstos nesta Lei;

IV - obrigatoriedade de averbação no Registro de Imóveis em 15 (quinze dias) a contar da assinatura, nos termos da Lei Federal nº. 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterado pela Lei Federal nº. 5.049 de 29 de junho de 1966;

V - multa pelo descumprimento das obrigações;

VI - referência à lei federal Nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterado pela lei federal Nº. 5.049 de 29 de junho de 1966;

VII - declaração de que o beneficiário conhece os termos desta Lei e que cumpre os requisitos desta Lei;

VIII - foro da comarca da Serra;

IX - local e data;

X - assinatura das partes e duas testemunhas.

§ 3º Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o Município, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 12. Extingue-se o direito de superfície:

I - pelo advento do termo;

II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

§ 1º Extinto o Direito de Superfície de que trata esta Lei, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno desde que indenize as acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel.

§ 2º A extinção do direito de superfície deverá ser aprovada pela Câmara Municipal de Vereadores.

§ 3º 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.

§ 4º A extinção do Direito de Superfície será averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

Seção V - Do Direito de Preempção

Art. 13. O direito de preempção confere ao Município preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal específica, concordante com o Plano Diretor Municipal, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a 05 (cinco anos), renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 14. O direito de preempção será exercido sempre que o Município necessitar de áreas 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 de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo único. Lei municipal específica deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 15. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, contados do efetivo recebimento da notificação, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no caput será anexada 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 da 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 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 à hipótese prevista no § 5º, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção VI - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 16. O Município poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do Direito de Construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 do Estatuto da Cidade, e de acordo com os Coeficientes de Aproveitamento Máximo estabelecidos Lei.

Parágrafo único. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pelo Conselho Municipal da Cidade - CMC caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 17. As áreas passíveis de Outorga Onerosa são aquelas onde o Direito de Construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira, especialmente nas ZOP, ZEIE, ZEIS, NDs, e outras áreas a serem definidas, após aprovação de Lei Municipal Específica, conforme fórmula $OODC = AT \times CAG \times ZV \times 0,8 \times FA$, onde:

I - OODC = Outorga Onerosa do Direito de Construir;

II - AT = Área do Terreno;

III - CAG = Coeficiente de Aproveitamento Ganho, limitado pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido para o zoneamento;

IV - ZV = Valor do metro quadrado do terreno conforme Zona de Valor Municipal; e

V - FA = Fatores Agregados.

§ 1º Consideram-se fatores agregados para as Zonas de Ocupação Preferencial:

I - Edificações Residenciais: 0,9 (zero vírgula nove);

II - Edificações de Uso Misto: 0,6 (zero vírgula seis);

III - Edificações voltadas à atividade comercial, prestação de serviço e institucional: 0,9 (zero vírgula nove);

IV - Edificações voltadas à atividade de lazer e turismo: 0,6 (zero vírgula seis); e

V - Edificações voltadas à atividade industrial: 1,35 (um vírgula trinta e cinco).

§ 2º Consideram-se fatores agregados para as Zonas de Especial Interesse Empresarial:

I - Edificações Residenciais: 1,35 (um vírgula trinta e cinco);

II - Edificações de Uso Misto: 1,35 (um vírgula trinta e cinco);

III - Edificações voltadas à atividade comercial, prestação de serviço e institucional: 0,9 (zero vírgula nove);

IV - Edificações voltadas à atividade de lazer e turismo: 1,35 (um vírgula trinta e cinco); e

V - Edificações voltadas à atividade industrial: 0,6 (zero vírgula seis).

§ 3º Consideram-se fatores agregados para as Zonas de Especial Interesse Social:

I - Edificações Residenciais voltadas ao Programa Serra Minha Casa: 0,0 (zero);

II - Edificações Residenciais: 0,6 (zero vírgula seis);

III - Edificações de Uso Misto: 0,6 (zero vírgula seis);

IV - Edificações voltadas à atividade comercial, prestação de serviço e institucional: 0,9 (zero vírgula nove);

V - Edificações voltadas à atividade de lazer e turismo: 0,6 (zero vírgula seis); e

VI - Edificações voltadas à atividade industrial: 1,35 (um vírgula trinta e cinco).

§ 4º O pagamento da Contrapartida Financeira preconizada por este artigo poderá ser parcelado da seguinte forma:

I - 25% (vinte e cinco por cento) tão logo autorizada pelo Conselho Municipal da Cidade - CMC, sendo este pagamento condicionante para análise do projeto;

II - 25% (vinte e cinco por cento) como condicionante para emissão da primeira licença de obra;

III - 25% (vinte e cinco por cento) durante o primeiro ano de obra, com pagamento previsto pelo empreendedor; e

IV - 25% (vinte e cinco por cento) durante o segundo ano de obra, com pagamento previsto pelo empreendedor.

Art. 18. Poderá ser concedida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira, de acordo com a aprovação do Conselho Municipal da Cidade - CMC, no caso de produção de Habitação de Interesse Social, hospitais e instituições de ensino.

Parágrafo único. A concessão estabelecida para produção de Habitação de Interesse Social não exclui a obrigatoriedade do cumprimento das demais obrigações dispostas nesta Lei e leis complementares.

Art. 19. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único. Os recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir devem ser recolhidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, para serem repassados ou utilizados no atendimento das finalidades abaixo relacionadas, conforme prioridade de ações do Poder Executivo municipal:

- 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.

Seção VII - Da Transferência do Direito de Construir

Art. 20. O proprietário de imóvel situado nas Macrozonas Urbanas Consolidadas de Serra poderá exercer o potencial construtivo não utilizado no próprio imóvel, nas áreas onde se aplica a Outorga Onerosa do Direito de Construir, passíveis de receber o potencial construtivo, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando se tratar de imóvel:

- I - tombado ou protegido;
- II - lindeiro ou defrontante a unidades de conservação instituídas;
- III - exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- IV - servindo a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e Habitação de Interesse Social - HIS;
- V - áreas localizadas nas ZPA.

VI - nas bordas de canais, não separado destes por vias, localizados nos Núcleos que permitam a utilização do instrumento.

§ 1º O proprietário que não exercer a transferência do seu direito de construir em nome próprio, poderá alienar, total ou parcialmente, o seu direito de transferência.

§ 2º Os imóveis enquadrados nos casos previstos nos incisos I, II, III, IV, V e VI poderão transferir até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

§ 3º A transferência de potencial construtivo previsto no inciso IV deste artigo só será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para os fins previstos neste artigo.

§ 4º Os imóveis tombados ou preservados e aqueles definidos como de interesse do Patrimônio Municipal, poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

§ 5º O proprietário do imóvel que transferir potencial construtivo, nos termos do parágrafo quarto, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

§ 6º A transferência de potencial construtivo previsto no inciso V deste artigo só será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel para os fins de implantação de praças e parques públicos.

Art. 21. Lei municipal específica que regulamentar a transferência do direito de construir estabelecerá a fórmula de cálculo para determinação do potencial construtivo a ser transferido e demais condições necessárias ao cumprimento do estabelecido nesta Lei.

Parágrafo único. Não será permitida a transferência de área construída acima da capacidade da infraestrutura local ou que gere impacto no sistema viário, degradação ambiental e da qualidade de vida da população local, a critério do Conselho Municipal da Cidade - CMC.

Seção VIII - Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 22. Operações Urbanas Consorciadas são 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 estruturais, melhorias sociais, melhorias de infraestrutura e melhorias viárias, ampliação dos espaços públicos e valorização ambiental num determinado perímetro contínuo ou descontínuo.

Parágrafo único. As Operações Urbanas Consorciadas têm como finalidades:

- I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II - otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III - implantação de programas de HIS - Habitação de Interesse Social;
- IV - ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
- V - implantação de espaços públicos;
- VI - valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VII - regularização urbanística e fundiária;
- VIII - melhoria e ampliação da infraestrutura urbana e rede viária estrutural.

Art. 23. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica que, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 do Estatuto da Cidade, conterá, no mínimo:

- I - delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II - finalidade da operação;
- III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;
- V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI - solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de assentamentos irregulares em áreas de risco ou de recuperação ambiental;
- VII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- VIII - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- IX - forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- X - conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º Todas as Operações Urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal da Cidade - CMC.

§ 2º Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso VIII deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

Art. 24. A Outorga Onerosa do Direito de Construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas se regerá, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas.

§ 1º Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

§ 2º O estoque de potencial construtivo adicional a ser definido para as áreas de Operação Urbana deverá ter seus critérios e limites definidos na lei municipal específica que criar e regulamentar a Operação Urbana Consorciada, podendo o coeficiente de aproveitamento, no máximo, atingir 04 (quatro).

Art. 25. 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 - CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de Habitação de Interesse Social - HIS, na sua área de abrangência, visando à minimização do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implantação.

§ 1º Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação.

§ 2º A vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC poderá ser realizada no ato de cadastro de obra específico para o terreno.

§ 3º Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, poderão ser vinculados ao terreno por intermédio de declaração da Municipalidade, os quais deverão ser objeto de Certidão.

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

I - a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPAC, a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a Operação;

II - o valor mínimo do CEPAC;

III - as formas de cálculo das contrapartidas;

IV - as formas de conversão e equivalência dos CEPAC 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 construção de Habitação de Interesse Social.

Seção IX - Do Consórcio Imobiliário

Art. 26. O Poder Público Municipal poderá aplicar o instrumento do Consórcio Imobiliário além das situações previstas no artigo 46 do Estatuto da Cidade, Lei 10.257/01, para viabilizar empreendimentos de HIS, nas Zonas de Ocupação Prioritária - ZOP e Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS.

§ 1º Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas como pagamento.

§ 2º A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

§ 3º O proprietário que transferir seu imóvel para a Prefeitura nos termos deste artigo receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 4º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do artigo 8º do Estatuto da Cidade.

Art. 27. O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta Lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta Lei.

Parágrafo único. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por Termo de Responsabilidade e Participação, pactuado entre o proprietário urbano e a Municipalidade.

Seção X - Da Desapropriação com Pagamento da Dívida Pública

Art. 28. Decorridos os 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.

§ 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 6% (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 na área onde o mesmo se localiza;

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

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

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

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público, preferencialmente com destinação para a produção de habitação de interesse social, 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 as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei.

Seção XI - Do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

Art. 29. Os empreendimentos que causarem grande impacto urbano ou ambiental, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal e aprovado pelo Conselho Municipal da Cidade - CMC.

§ 1º Usos e Atividades de Impacto de Vizinhança são todas aquelas que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura, quer sejam empreendimentos públicos ou privados.

§ 2º Decreto municipal definirá as formas de apresentação, processo de tramitação, possibilidades recursais e prazos para validade, elaboração e apresentação do EIV.

Art. 30. Os empreendimentos sujeitos a Estudo de Impacto de Vizinhança são:

I - edificações residenciais multifamiliares ou mistas que possuam 200 (duzentas) ou mais unidades habitacionais;

II - condomínios de lotes que possuam 200 (duzentas) ou mais parcelas edificáveis em seu interior;

III - edificações não residenciais ou mistas cuja atividade esteja enquadrada como de Grau de Impacto 04 ou 05; e

IV - edificações que se destinem à implantação ou reativação de presídio em áreas urbanas.

~~**Parágrafo único.** Excetuam-se, do disposto no inciso III, os empreendimentos e atividades a serem implantadas nos loteamentos CIVIT I, CIVIT II, TMS, Cercado da Pedra, bem como demais loteamentos que vierem a ser aprovados com destinação específica para receber tais empreendimentos.~~

Parágrafo único. Excetuam-se, do disposto no inciso III, os empreendimentos e atividades a serem implantadas nas Zonas de Especial Interesse Empresarial.

Art. 31. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - uso e ocupação do solo;

III - valorização imobiliária;

IV - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VI - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;

VII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VIII - poluição sonora, atmosférica e hídrica;

IX - vibração;

X - periculosidade;

XI - geração de resíduos sólidos;

XII - riscos ambientais;

XIII - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 32. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para a aprovação do projeto alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I - ampliação das redes de infraestrutura urbana;

II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, pontos de ônibus, faixas de pedestres, semaforização;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VI - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VII - percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

VIII - possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;

IX - manutenção de áreas verdes;

X - compensação pecuniária, cujos recursos serão aplicados exclusivamente em programas habitacionais de interesse social no Município.

§ 1º As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§ 3º O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

§ 4º A compensação pecuniária de que trata o inciso X do caput poderá ser paga em parcela única ou em até cinco parcelas a serem pagas a medida do avanço da instalação do empreendimento.

Art. 33. A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 34. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que ficarão disponíveis para consulta, por qualquer interessado, no órgão municipal competente.

§ 1º Serão fornecidas cópias dos referidos documentos, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 2º O órgão público responsável pelo exame do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá realizar audiência pública, antes da aprovação do projeto.

Seção XII - Da Arrecadação de Bem Vago

Art. 35. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio e que não se encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado como bem vago, após aprovação de Lei Municipal Específica, e passar, 03 (três) anos depois, à propriedade do Município.

§ 1º Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais, pelo prazo de 03 (três) anos.

§ 2º Verificando a Secretaria Municipal de Finanças que o imóvel encontra-se abandonado e sem pagamento de ônus fiscais pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos, notificará ao proprietário para pagamento do valor respectivo inscrito em dívida ativa, no prazo de lei, findo o qual, sem o devido pagamento ou parcelamento tributário, será lançado no cadastro do imóvel, a arrecadação, correspondendo à data do registro da arrecadação, ao início da contagem do prazo para transmissão da propriedade ao Município.

§ 3º A arrecadação de bem vago será levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição em que se localizar o imóvel.

§ 4º A existência de litígio sucessório não exclui a aplicação da arrecadação, se verificado o abandono pela ausência de pagamento de tributos.

§ 5º O lançamento da anotação de bem vago no cadastro imobiliário não dispensa o Município da execução fiscal dos débitos existentes sobre o imóvel.

Seção XIII - Dos Instrumentos de Proteção ao Patrimônio Cultural e Natural

Art. 36. O município promoverá a proteção do patrimônio cultural e natural por meio de:

I - identificação como de interesse a preservação;

II - inventário;

III - registro; e

IV - tombamento.

Subseção I - Da Identificação como de Interesse a Preservação

Art. 37. A identificação como de interesse a preservação é um procedimento administrativo pelo qual o poder público identifica bens culturais de natureza material, imaterial e natural, cuja conservação e proteção sejam relevantes do ponto de vista arqueológico, histórico, cultural e paisagístico, com o objetivo de direcionar as futuras ações referentes à proteção do patrimônio cultural do município.

Art. 38. Ficam identificados como de interesse a preservação os seguintes bens naturais e culturais de natureza material e imaterial do Município da Serra:

§ 1º Bens naturais:

XXX (Inserir todos os elementos)

§ 2º Bens culturais de natureza material:

XXX (Inserir todos os elementos)

§ 3º Bens culturais de natureza imaterial:

XXX (Inserir todos os elementos)

Subseção II - Do Inventário

Art. 39. O inventário é um procedimento administrativo pelo qual o poder público, por meio da Secretaria Municipal de Cultura, Esporte e Lazer, ou outra que venha a substituí-la, identifica e faz um levantamento minucioso do patrimônio cultural de natureza material e imaterial com o objetivo de subsidiar ações posteriores de preservação.

§ 1º Reformas e ampliações a serem efetuadas em bens inventariados devem ser submetidas, previamente, ao exame e manifestação do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural.

§ 2º O setor responsável pela emissão de licença de demolição deve consultar o inventário de bens do Município de Serra. Caso constatado que a edificação integre os bens inventariados, a solicitação deverá ser submetida ao exame e manifestação do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural.

Subseção III - Do Registro

Art. 40. O registro é um procedimento administrativo pelo qual o poder público reconhece, protege e inscreve em livro próprio como patrimônio cultural bens de natureza imaterial, com o objetivo de garantir a continuidade das manifestações culturais locais.

§ 1º Os procedimentos do processo administrativo para Registro dos Bens de natureza imaterial, assim como seus efeitos, serão estabelecidos por lei específica.

§ 2º Os bens culturais protegidos pelo Registro serão documentados e registrados, sob responsabilidade do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, por meio das técnicas mais adequadas às suas características, anexando-se, sempre que possível, novas informações ao processo.

Art. 41. Ficam instituídos os seguintes livros para o registro dos bens culturais de natureza imaterial de Serra:

I - Livro do Registro dos Saberes e Modo de Fazer;

II - Livro do Registro dos Eventos e Celebrações;

III - Livro do Registro das Expressões Lúdicas e Artísticas; e

IV - Livro do Registro dos Espaços destinados a Práticas Culturais Coletivas.

Parágrafo único. Os livros de registros de inscrição do patrimônio cultural serão mantidos na Secretaria Municipal de Cultura, Esportes e Lazer, ou outra que venha a substituí-la, em condições de inviolabilidade e segurança.

Subseção VI - Do Tombamento

Art. 42. O tombamento é um procedimento administrativo pelo qual o poder público reconhece, protege e inscreve em livro próprio como patrimônio cultural bens de natureza material, com o objetivo de conservar e proteger os bens integrantes do patrimônio histórico, cultural e paisagístico.

§ 1º Os procedimentos do processo administrativo para Tombamento dos Bens de natureza material, assim como seus efeitos, serão estabelecidos por lei específica.

§ 2º Os bens culturais protegidos pelo Tombamento serão documentados e registrados, sob responsabilidade do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, por meio das técnicas mais adequadas às suas características, anexando-se, sempre que possível, novas informações ao processo.

Art. 43. O tombamento de bens móveis ou imóveis, será realizada mediante a análise da importância dos bens de acordo com os seguintes valores:

I - Histórico: relacionado à evolução histórica de determinado espaço ou imóvel;

II - Arquitetônico: atribuído a um bem que possua qualidade arquitetônica determinada pelo período histórico;

III - Paisagístico: qualidade visual e de referência dos elementos naturais e construídos;

IV - De representatividade: exemplares significativos dos diversos períodos de urbanização;

V - De raridade: atribuído a um bem arquitetônico de formas valorizadas com ocorrência rara; e

VI - Cultural: atribuído a um bem que possui permanência na memória coletiva.

Art. 44. Ficam instituídos os seguintes livros para o tombamento dos bens culturais de natureza material de Serra:

I - Livro do Tombamento dos Bens Imóveis e Sítios;

II - Livro do Tombamento dos Bens Móveis e Coleções;

§ 1º Os livros do tombamento de inscrição do patrimônio cultural serão mantidos na Secretaria Municipal de Cultura, Esportes e Lazer, ou outra que venha a substituí-la, em condições de inviolabilidade e segurança.

§ 2º Ficam convalidados os tombamentos já realizados nos livros existentes.

Art. 45. As edificações, conjuntos, sítios urbanos e arqueológicos, integrantes do patrimônio cultural de Serra, estão sujeitas aos seguintes graus de proteção:

I - Proteção Integral Primária (GP1), para edificações, conjuntos, sítios urbanos e arqueológicos que apresentam importância histórica e sócio cultural e possuem características originais, ou com pequenas alterações, porém sem que haja descaracterização significativa, deverão ser objeto de conservação total, interna e externa;

II - Proteção Integral Secundária (GP2), para edificações, conjuntos, sítios urbanos que, por sua importância histórica e sociocultural, devem ser objeto, no seu exterior, de restauração total, e no seu interior, de adaptação às atividades desde que não prejudiquem seu exterior; e

III - Proteção do Entorno (GP3), para as edificações e logradouros vizinhos ou adjacentes às edificações protegidas, com vistas a manter a integridade arquitetônica e paisagística do conjunto, sendo que reformas, reconstruções e novas edificações deverão se aproximar da edificação tombada no que tange a forma (volume, proporção e altura) e a implantação (afastamentos) de maneira a não descaracterizar ou prejudicar as edificações protegidas.

Parágrafo único. Nos casos de tombamento de edificações em estado de ruína será exigida a preservação no aspecto em que se apresentam, sendo permitidas ações de consolidação e pequenas intervenções que possibilitem seu uso.

Art. 46. Os monumentos naturais integrantes do patrimônio Cultural de Serra, estão sujeitos aos seguintes graus de preservação:

I - Preservação Integral primária (GP1) para monumentos e paisagens que se apresentem em seu estado natural ou passíveis de recuperação, devendo ser objeto de preservação total, só podendo receber intervenções indispensáveis à sua preservação.

II - Preservação Integral Secundária (GP2), para monumentos e paisagens que se encontrem parcialmente descaracteriza e apresentem equipamentos ou edificações, podendo receber equipamentos para atividades de lazer, pesquisa científica ou edificação residencial, desde que não provoquem descaracterização da paisagem ou destruição dos elementos naturais.

Art. 47. Quando se fizer necessário, para fins de preservação da ambiência, harmonia, visibilidade e estabilidade do bem tombado poderá ser estipulada área de abrangência de salvaguarda do mesmo, através de perímetro de proteção de vizinhança, devendo seus proprietários ser notificados, quer do tombamento, quer das restrições a que se deverão sujeitar.

Parágrafo único. O decreto de tombamento de bens do Patrimônio Cultural poderá alterar os índices de controle urbanísticos com a finalidade de preservar os visuais e a ambiência de bens tombados.

Subseção VII - Dos Efeitos dos Instrumento de Proteção

Art. 48. Todos os bens tombados não poderão ser descaracterizados, demolidos ou mutilados.

Art. 49. Reformas e restauros a serem efetuados em bens tombados devem ser submetidas, previamente, ao exame e manifestação do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, e não devem alterar suas características arquitetônicas e artísticas.

§ 1º Entende-se por reformas: alterações quanto à forma (volume, proporção, escala, altura) quanto à ocupação (implantação) e quanto à aparência (material, cor, textura).

§ 2º A requerimento do proprietário, possuidor ou detentor, que comprovar insuficiência de recursos para realizar as obras de conservação ou restauração do bem, o Município poderá incumbir-se de sua execução.

Art. 50. Fica proibido na vizinhança da coisa tombada fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, a critério do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural.

Parágrafo único. O Conselho Municipal de Patrimônio Cultural estabelecerá normas e critérios, bem como as penalidades, que serão regulamentadas por Ato do Executivo Municipal.

Art. 51. Não será permitida a utilização de quaisquer elementos que ocultem total ou parcialmente as fachadas de bens tombados, excetuados os meios de divulgação de mensagens executadas de acordo com legislação específica e aprovados pelo Conselho Municipal de Patrimônio Cultural.

Parágrafo único. Ficam proibidos elementos de infraestrutura, incluindo redes e fiações de concessionárias de serviços públicos, defronte a bens tombados.

Art. 52. Os bens tombados ficam sujeitos à vigilância permanente dos órgãos municipais competentes, que poderão inspecioná-los sempre que julgado necessário, não podendo os proprietários, possuidores, detentores ou responsáveis, obstar por qualquer modo à inspeção, sob pena de multa.

Parágrafo único. Verificada a urgência para a realização de obras para conservação ou restauração em qualquer bem tombado, poderão os órgãos públicos competentes tomar a iniciativa de projetá-las e executá-las, independente da comunicação do proprietário, possuidor ou detentor.

Art. 53. O bem móvel tombado não poderá sair do município sem prévia autorização do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, sob pena de multa, sequestro do bem pelo Município e infração às leis penais vigentes.

Parágrafo único. No caso de extravio ou furto de qualquer objeto tombado, o respectivo proprietário deverá dar conhecimento do fato ao Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, dentro do prazo de cinco dias, sob pena de multa.

Art. 54. Para efeito de imposição das sanções previstas no Código Penal, e sua extensão a todo aquele que destruir, inutilizar ou alterar os bens tombados, os órgãos públicos competentes comunicarão o fato ao Ministério Público, sem prejuízo da multa aplicável nos casos de reparação, pintura ou restauração, sem prévia autorização do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural.

Seção XIV - Dos Instrumentos de Preservação da Paisagem

Art. 55. Para garantir a preservação do patrimônio cultural e natural, a Administração Municipal deve elaborar estudos específicos com a definição de critérios de preservação da visualização dos elementos naturais e construídos, componentes da imagem da cidade.

§ 1º Os estudos dos elementos naturais devem contemplar as Zonas de Especial Interesse Ambiental - ZPA do município.

§ 2º Os estudos dos elementos construídos a que se refere este artigo devem contemplar as Zonas Especial de Interesse Histórico - ZEIH e todas as edificações tombadas em seu entorno, definidas nesta Lei e outras, a critério do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural.

Art. 56. Os estudos para a preservação da paisagem devem considerar, no mínimo:

I - identificação e caracterização dos elementos naturais e construídos representativos para a imagem da cidade com:

- a) caracterização dos elementos abrangendo aspectos geográficos, geológicos, morfológicos, de vegetação e os efeitos da ação antrópica;
- b) caracterização dos elementos construídos;
- c) inserção urbana dos elementos naturais e construídos;
- d) caracterização do uso e da ocupação do solo no entorno dos elementos naturais e construídos;
- e) acessibilidade e visibilidade de cada um dos elementos naturais e construídos em relação aos eixos de circulação viária, às áreas de praça e às áreas de grande concentração;
- f) presença na memória coletiva dos moradores e visitantes;

g) presença dos elementos naturais e construídos em documentos históricos, produções culturais, manifestações folclóricas e populares;

h) referência simbólica na construção da imagem da cidade.

II - a definição de critérios da visualização dos elementos naturais e construídos representativos da construção da imagem coletiva da cidade, contemplando:

a) indicação dos principais eixos e pontos de visibilidade;

b) demarcação das áreas atingidas pelos cones de visualização, as quais serão objeto de legislação específica a fim de preservar e garantir a visibilidade dos elementos naturais e construídos na paisagem;

c) definição de normas e índices específicos de uso e ocupação do solo para as áreas atingidas pelos cones de visualização;

d) simulação gráfica destas ocupações, indicando a visibilidade alcançada para cada elemento;

e) análise e indicação das restrições;

f) indicação de ações e de instrumentos urbanísticos necessários para potencializar a visibilidade dos elementos;

III - ficam identificados, no mínimo, os seguintes elementos construídos e naturais para a preservação visual:

XXX (Inserir todos os elementos)

Parágrafo único. Os índices de controle urbanísticos decorrentes dos estudos específicos para a preservação da paisagem deverão ser apresentados em Audiência Pública e aprovados pelo Conselho Municipal da Cidade - CMC antes de serem encaminhados como projeto de lei para Câmara Municipal.

Seção XV - Da Desapropriação por Interesse Social ou Utilidade Pública

Art. 57. O Poder Executivo poderá promover a desapropriação por interesse social ou utilidade pública.

§ 1º A desapropriação por interesse social ou utilidade pública dar-se-á quando a propriedade não estiver cumprindo sua função social.

§ 2º A indenização pela desapropriação imobiliária se dará por avaliação do Município, devendo-se adotar o mesmo procedimento administrativo e judicial previsto no Decreto Lei Federal 3365/1941.

Seção XVI - Da Requisição

Art. 58. A requisição de imóvel urbano ou rural se dará em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Parágrafo único. Sendo verificada a necessidade de ocupação permanente do imóvel requisitado, serão adotados pelo município os mesmos procedimentos previstos para a desapropriação por interesse social ou utilidade pública.

Seção XVII - Dos Instrumentos de Regularização Urbanística e Fundiária

Art. 59. O poder público municipal, através de Lei Municipal Específica, instituirá o Programa Municipal de Regularização Urbanística e Fundiária no qual regulamentará os instrumentos previstos nesta Lei.

§ 1º A regularização urbanística e fundiária dar-se-á mediante observação da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, Lei Federal Nº 11.977, de 7 de julho de 2009 alterada pela Lei Federal nº 12.424, de 16 de junho de 2011.

§ 2º O Programa Municipal de Regularização Urbanística e Fundiária deverá conter:

- I - as diretrizes do programa de regularização;
- II - os instrumentos necessários;
- III - os órgãos competentes;
- IV - os procedimentos voltados à regularização fundiária; e
- V - a delimitação das áreas urbanas que serão objeto desse Programa.

Seção XVIII - Da Concessão de Direito Real de Uso

Art. 60. O Poder Executivo poderá conceder o direito real de uso de bens públicos imóveis, em caráter gratuito ou oneroso, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra na área rural, implantação de programa habitacional de interesse social ou de regularização fundiária ou outra utilização de interesse social.

§ 1º Para as finalidades de uso de interesse social a concessão terá caráter gratuito e dispensa a realização de licitação.

§ 2º Para as demais finalidades, a concessão será precedida de avaliação do imóvel, para fins de estabelecer o valor da remuneração pelo uso, autorização legislativa e licitação pública, na forma da Lei Orgânica Municipal.

Seção XIX - Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

Art. 61. Aquele que até 30 de junho de 2001 possuiu como seu, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público constante do cadastro municipal situado em área urbana das Zonas Especiais de Interesse Social, definidas nesta Lei, 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, 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.

§ 4º Certidão emitida pelo Município, na forma de Certidão de Regularização Fundiária, será levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel.

Art. 62. O requerimento administrativo para outorga de direito de uso será dirigido ao Chefe do Poder Executivo Municipal e desde logo instruído com a prova documental que o interessado dispõe, devendo indicar:

I - o nome, a qualificação e o endereço do requerente;

II - os fundamentos de fato e de direito do pedido;

III - a providência pretendida;

IV - as provas em poder da Administração que o requerente pretende ver juntadas aos autos.

§ 1º O requerente deverá também:

I - mencionar sua qualificação pessoal e juntar uma cópia simples de um documento de identidade;

II - declarar, expressamente, sob as penas da lei:

a) que não é proprietário urbano nem rural;

b) que até 30 de junho de 2001, possuiu como sua, por 05 (cinco) ou mais anos ininterruptamente e sem oposição, área urbana contínua, não excedente a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

c) que nela tem sua morada.

III - individualizar o imóvel, mencionando:

a) localização (distrito e localidade) e denominação, se houver;

b) área aproximada, em metros quadrados;

c) dimensões aproximadas;

d) vias de acesso.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Não será concedido o direito ao uso para fins de moradia, de imóvel localizado em área de praça pública, conforme previsão da Lei Orgânica Municipal, ou ainda se localizado em área de risco ou de preservação ambiental, casos em que o requerente deverá ser incluído em cadastro municipal para fins de Habitação de Interesse Social e providenciar a desocupação do imóvel.

Seção XX - Da Assistência Administrativa para Ação de Usucapião Urbana

Art. 63. O Município prestará assistência técnica e administrativa, em colaboração com associações de moradores da comunidade, regularmente constituídas, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados, para defesa do direito de domínio em propriedades privadas, ao que possuir como sua área ou edificação urbana até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para a sua moradia ou de sua família desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º A usucapião urbana dar-se-á nos termos do art. 183 da Constituição Federal e dos artigos 9º a 13, da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

§ 2º A assistência referida no caput será prestada preferencialmente em ações coletivas.

§ 3º A assistência referida no caput será requerida a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade e limitar-se-á ao levantamento sobre informações cadastrais dos imóveis objeto da usucapião assim como informações cadastrais quanto aos proprietários dos imóveis lindeiros e certidão de localização do imóvel, quando possível.

Seção XXI - Das Disposições Finais

Art. 64. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário constantes nas leis Municipais, em especial a Lei Municipal nº 3.820/2012 e suas alterações.

Palácio Municipal, em Serra, aos XX de XX de 2022.

ANTÔNIO SÉRGIO ALVES VIDIGAL

PREFEITO MUNICIPAL