

Câmara Municipal de União da Vitória

Lei Complementar nº 11/2012

de 16/01/2012

Ementa

REGULAMENTA, NO MUNICÍPIO DE UNIÃO DA VITÓRIA, A APLICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS DO ESTATUTO DA CIDADE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Texto

Capítulo I

Disposições iniciais

Art. 1º A presente lei estabelece os locais, formas, prazos e mecanismos para a aplicação da compulsoriedade de aproveitamento do solo urbano, consórcio imobiliário, outorga onerosa do direito de construir, transferência de potencial construtivo, direito de preempção, operações urbanas consorciadas, regularização fundiária e demais dispositivos que asseguram o uso social da propriedade urbana, no território do município de União da Vitória, em respeito à Constituição Federal, à Lei Orgânica Municipal e à Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Capítulo II

Do aproveitamento compulsório do solo urbano

Art. 2º Considera-se que estará descumprindo sua função social toda a propriedade situada na zona urbana da cidade-sede do município de União da Vitória, no trecho demarcado no Mapa 01 anexo e integrante da presente lei, se estiver integralmente vazio ou, caso ocupado, apresentar com coeficiente de aproveitamento inferior a 10% do coeficiente básico definido para a respectiva zona, conforme estipulado pela Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Parágrafo único - Para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, será levada em conta apenas a área computável, calculada conforme a alínea e) do § 1º do Art. 6º da Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 3º O Município fará notificar, já no exercício de 2009, todos os proprietários de imóveis internos ao perímetro que consta do Mapa 01 anexo, cuja propriedade esteja, nos termos do Art. 2º desta Lei, descumprindo sua função social, para que promovam o uso socialmente sustentável de seu imóvel, através de parcelamento ou edificação, devendo apresentar, dentro do prazo de um ano após notificados, projeto de aproveitamento.

§ 1º A notificação de que trata o caput do presente artigo será entregue por funcionário público municipal diretamente ao proprietário da área ou, em se tratando de pessoa jurídica, a quem tenha poderes para representá-la.

§ 2º Se eventualmente frustradas três tentativas de notificação, com decurso de tempo de 15 dias entre si, fará o Município publicar a notificação através de edital em jornal regional de ampla circulação.

§ 3º O Município providenciará a averbação da notificação de que trata o caput do presente artigo junto à matrícula do imóvel perante o Serviço Registral de Imóveis da Comarca.

Art. 4º Dentro do prazo concedido, contado da entrega da notificação ou da publicação do edital, poderá o proprietário apresentar projeto para parcelamento ou edificação em sua propriedade, comprometendo-se a iniciar as obras em prazo não superior a 2 anos de sua aprovação e concluí-las em prazo inferior a 5 anos da mesma data.

Art. 5º Decorrido o prazo para a apresentação do projeto sem manifestação do proprietário, ou, caso apresentado, seja o mesmo recusado por descumprimento da legislação municipal de regulação do uso do solo, passa a incidir sobre o imóvel a progressividade temporal do Imposto Predial e Territorial

Urbano, a partir do exercício fiscal imediatamente seguinte, com alíquota básica definida no Código Tributário Municipal acrescida de 2% a cada exercício fiscal decorrido, até atingir o percentual máximo de 10%, estabelecido pela Lei Orgânica Municipal, daí por diante mantido constante.

§ 1º A mesma penalização fiscal será aplicada no caso de descumprimento dos prazos para início de obras e de término de obras, tratados no caput do Art. 4o, ou sua paralisação por período superior a seis meses.

§ 2º A retomada da iniciativa de aproveitamento do imóvel, mediante novo cronograma que recupere os prazos em relação àqueles de que trata o Art. 4o, manterá congelada a última alíquota progressiva aplicada ao Imposto Predial e Territorial Urbano, até o término das obras.

Art. 6º É vedado ao Poder Público, conforme § 3o do Art. 7o da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), estabelecer qualquer forma de isenção ou de anistia aos proprietários de imóveis que não estejam cumprindo sua função social.

Capítulo III

Do consórcio imobiliário

Art. 7º No mesmo prazo consignado pelo Art. 4o da presente lei, poderá o proprietário notificado propor ao Poder Público a instituição de consórcio imobiliário, caso em que estará sustada a contagem dos prazos estabelecidos no Art. 5º, até que haja pronunciamento por parte do Município a respeito do interesse em constituí-lo.

§ 1º Recebida a notificação, o Poder Público fará executar, em 15 dias corridos, um estudo preliminar de viabilidade financeira, abrangendo, no mínimo, avaliação expedita do valor do imóvel, estimativa de valor das obras de infraestrutura, caso se trate de parcelamento, ou estimativa do custo da edificação, caso se trate de construção, determinando o percentual estimado de unidades imobiliárias cabíveis ao Poder Público e ao proprietário da área.

§2º Resumo do estudo de que trata o § 1o deste artigo será publicado sob a forma de edital em jornal regional de ampla circulação, ficando os documentos disponíveis no Município para consulta de qualquer cidadão residente no município de União da Vitória, que poderá livremente objetar a respeito, sendo sua manifestação levada ao Conselho de Desenvolvimento Municipal, cujo parecer será incorporado ao processo.

§ 3º Vencida a etapa de estudo preliminar, e persistindo, o Município e o interessado, no ânimo de consorciar-se, serão elaborados pela Municipalidade a avaliação precisa e o projeto definitivo, recalculando-se o percentual de unidades imobiliárias cabíveis a cada parte, que não poderá diferir mais de 5% do cálculo expedito, sob pena de reinício de todo o processo.

Art. 8º O consórcio imobiliário será formalizado por escritura pública contemplando a transferência do imóvel ao patrimônio público, mediante pagamento em espécie, na qual constarão prazos, valores, individualização das unidades imobiliárias cabíveis a cada parte e penalidades por descumprimento das cláusulas.

§ 1º Para a individualização das unidades imobiliárias de cada uma das partes consorciadas, será efetuado sorteio público, convocado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

§ 2º Sobre a transferência de que trata o caput do presente artigo, bem como sobre a dação em pagamento representada pela destinação das unidades imobiliárias cabíveis ao proprietário, não incidirá Imposto sobre a Transmissão de Bens Imobiliários (ITBI).

Capítulo IV

Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 9º O Poder Executivo poderá outorgar a quem o requerer e arcar com o ônus correspondente direito de construir adicional ao resultante da aplicação do coeficiente aproveitamento básico, até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo permitido nas zonas residenciais de média densidade (ZMD) e de alta densidade (ZAD), ambas definidas na Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano, conforme o disposto na presente Lei e nos Arts. 28 a 31 e demais disposições da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e no Mapa 02 anexo e integrante da presente lei.

Art. 10 Constituem pré-requisitos indispensáveis à outorga onerosa do direito de construir:

a comprovação da capacidade de suporte da infraestrutura serviente à edificação, através de:

a.1) declaração da companhia concessionária de energia elétrica atestando a existência e a capacidade da rede existente em suportar a nova demanda;

a.2) declaração da companhia concessionária de saneamento atestando a existência e a capacidade da rede de água potável e de esgotamento sanitário em suportar a nova demanda;

a.3) declaração de companhia concessionária provedora de serviços de telefonia atestando a existência e a capacidade da rede existente em suportar a nova demanda;

a.4) parecer do Município, analisado a demanda adicional de vagas ao aparato educacional (educação infantil, ensino fundamental e médio) existente nas proximidades, dentro dos raios de influência adotados pela Lei do Plano Diretor Municipal e comprovando a capacidade de suporte dos equipamentos instalados;

a.5) parecer do Conselho Municipal de Trânsito, analisando a geração adicional de tráfego nas vias públicas e comprovando a capacidade de suporte do sistema viário circunvizinho;

a.6) parecer do Conselho Municipal do Patrimônio Artístico e Cultural, analisando a harmonização do formato proposto para a edificação que estiver num raio de 150 metros ao redor de edificação histórica inventariada ou tombada;

parecer favorável do Conselho de Desenvolvimento Urbano, que analisará o eventual sombreamento a ser produzido nos imóveis vizinhos, bem como a harmonização do desenho urbano no local da intervenção.

Parágrafo único - Os documentos de que trata a alínea a.1) a a.4) do caput do presente artigo poderão ser substituídos por declaração, devidamente revestida das formalidades legais, expressando o compromisso, por parte do interessado, em assumir integralmente as despesas pelo(s) reforço(s) necessários à infraestrutura ou ao equipamento público.

Art. 11 Comprovados os pré-requisitos, recolherá o interessado, se lhe convier, em uma única parcela, prévia à aprovação do projeto, valor correspondente à área adicional outorgada, multiplicada por duas vezes o valor constante da Planta Genérica de Valores do Município.

§ 1º Se, do potencial construtivo adicional concedido, resultar área construída, guarnição de recursos humanos ou atração de tráfego acima dos consignados no Art. 22 da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, será obrigatório o estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), a ser submetido ao exame do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

§ 2º Ao interessado que tiver sucesso em seu pleito será entregue um Certificado de Potencial Construtivo, com validade de cinco anos, expressando a área adicional outorgada, incluindo a permissão para aumentar a altura máxima da construção em até 6 metros, se situada na zona urbana de média densidade (ZMD), e em até 18 metros, se situada na zona urbana de alta densidade (ZAD).

§ 3º Para as entidades públicas, pertencentes à administração direta ou indireta dos governos federal, estadual e municipal, bem como empresas estatais de qualquer nível de governo, a outorga do direito de construir será gratuita, mantida a obrigação de comprovar as pré-condições de que trata o Art. 10 da presente Lei e mantida a exigência do § 1º do presente artigo.

Art. 12 A outorga de que trata a presente Lei não afetará as exigências de recuos, taxa de ocupação e taxa de impermeabilização constantes do Quadro 02 da Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Capítulo V

Da transferência de potencial construtivo

Art. 13 Define-se como transferência de potencial construtivo, somente aplicável dentro do quadro urbano da cidade-sede no município de União da Vitória, o exercício do direito de construir em local distinto da propriedade original, desde que esta fique comprometida com preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural ou paisagístico, preservação ambiental, regularização fundiária, ou ainda com implantação de equipamento público.

§ 1º Somente serão considerados, para origem da transferência de potencial construtivo, imóveis contidos nas regiões demarcadas no Mapa 02 anexo e integrante desta lei, sujeitos a apreciação do Conselho de Desenvolvimento Urbano, instruída, no caso de imóvel de interesse para preservação histórica ou artística, pelo parecer do Conselho Municipal do Patrimônio Artístico e Cultural.

§ 2º Será transferível o potencial construtivo, medido em metros quadrados, representado pelo produto da área do terreno onde situado o bem a ser preservado ou destinado socialmente, pelo coeficiente de aproveitamento básico, estipulado pela Lei do Uso e Ocupação do Solo Municipal, para a respectiva zona, deduzida a área computável já edificada sobre o terreno original.

§ 3º No caso de doação ao Poder Público, de imóvel considerado de interesse para preservação, regularização fundiária ou implantação de equipamento público, manterá o doador o direito de construir originário do imóvel de origem, com acréscimo de 50%.

Art. 14 O potencial construtivo a ser transferido será objeto de Certificado de Potencial Construtivo, emitido pelo Município, explicitando a área construída a ser transferida e o prazo de validade, que será de cinco anos improrrogáveis.

§ 1º A validade do certificado de que trata o caput do presente artigo estará condicionada à averbação do cancelamento do direito de construir na matrícula imobiliária do imóvel original.

§ 2º O certificado de que trata o caput do presente artigo poderá ser objeto de livre negociação, sendo o potencial construtivo aproveitado pelo eventual adquirente nas mesmas condições estabelecidas no Capítulo IV da presente lei.

Capítulo VII

Das operações urbanas consorciadas

Art. 15 Define-se, para os fins da presente Lei, operação urbana consorciada como o conjunto de intervenções e de medidas, coordenadas pelo Poder Público municipal, com participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com objetivo de alcançar em uma área delimitada, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

Parágrafo único - Poderão, as operações urbanas consorciadas, comportar as seguintes medidas:

modificação dos índices e características de parcelamento, de uso e ocupação do solo e do subsolo;

modificação das normas edilícias, considerando o impacto ambiental dela decorrente;

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

Art. 16 Somente serão objeto de operações urbanas consorciadas as intervenções listadas e localizadas no Mapa 04, anexo e integrante desta lei, a saber:

operação urbana consorciada Rio Iguaçu, centralizada na região do São Bernardo que está inserida na faixa de inundação com tempo de recorrência de 50 anos, permitindo-se que empreendedores e poder público realizem melhorias na infraestrutura, cotas dos terrenos e ruas, implantação de barreiras físicas nas áreas vizinhas com recorrência de inundação até 10 anos e aquisição de áreas hoje ocupadas em Navegantes e Ponte Nova, para reequilibrar a seção de escoamento do Rio Iguaçu, admitindo a implantação de média densidade, com a taxa de ocupação chegando a 70% e o coeficiente de aproveitamento máximo chegando a 2,0;

operação urbana consorciada Indústrias Urbanas, comportando a reciclagem das plantas industriais alocadas de São Bernardo, São Basílio Magno e Rocio, hoje em conflito de uso, comportando a participação da iniciativa privada na melhoria da infraestrutura, ampliação do equipamento escolar e de saúde e cessão de áreas para o poder público, na forma de unidades de habitação social e de espaços para equipamentos públicos.

operação urbana consorciada Aeroporto, aproveitando a oportunidade de relocação desse equipamento, visando o aproveitamento do potencial residencial e comercial do centro de São Cristóvão, em conjunto com a iniciativa privada, que participará dos custos de infraestrutura, equipamentos e implantação do novo aeroporto

operação urbana consorciada Rio Vermelho, aproveitando a possibilidade de utilização das áreas acima da cota de inundação de recorrência de 100 anos que ficam a leste do Jardim Panorama, no bairro Bento Munhoz da Rocha, desde que implantados sistemas de redução de picos de enchente no Rio Vermelho, através das obras de implantação de um lago de grandes dimensões, utilizando investimentos públicos e privados.

Art. 17 Para cada operação urbana consorciada descrita no Art. 16 desta Lei, é obrigatória a votação de lei específica na Câmara Municipal, da qual constará o plano de operação, contendo no mínimo:

definição da área a ser atingida;

programa básico de ocupação da área;

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

finalidades da operação;

estudo prévio de impacto de vizinhança;

contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados envolvidos;

forma de controle da operação, necessariamente compartilhada com a sociedade civil.

§ 1º Aplicam-se às operações urbanas consorciadas, no que couber, as exigências constantes dos Capítulos IV e V da presente lei, bem como o disposto na Lei da Gestão Democrática.

§ 2º Os recursos oriundos da contrapartida citada na alínea f) do caput do presente artigo somente poderão ser utilizados na própria operação urbana consorciada.

§ 3º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput do presente artigo, serão nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público que tenham sido expedidas em desacordo com o plano de operação urbana.

Art. 18 Poderá a lei específica referente a cada operação urbana consorciada, de que trata o Art. 17 da presente lei, prever a emissão pelo Poder Público Municipal de uma quantidade determinada de Certificados de Potencial Construtivo, aplicáveis unicamente na área delimitada da operação urbana consorciada, a serem alienados em leilão ou utilizados para pagamento das obras necessárias à própria operação.

Capítulo VI

Do direito de preempção

Art. 19 Fica estabelecida a preferência, em favor do Município, em qualquer processo de alienação de imóvel urbano, edificado ou não edificado, nos locais demarcados no Mapa 03 anexo e integrante desta lei, nos termos do Art. 25 da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), para as finalidades consignadas na legenda da referida peça gráfica, a saber:

implantação de equipamentos públicos;

produção de habitação social;

implantação de parques públicos;

melhorias no sistema viário urbano; e

implantação de parque industrial.

§ 1º A abrangência territorial de que trata o caput do presente artigo terá vigência por cinco anos, renovável apenas após decorrido um ano de seu termo, conforme § 1º do Art. 25º da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

§ 2º O direito de preempção fica assegurado ao Município durante todo o período de vigência de que trata o § 1º, independentemente do número de alienações de que tenha sido objeto o imóvel.

§ 3º Obriga-se o Poder Público a exercitar o direito de preempção em estrita observância às finalidades listadas no caput do presente artigo, sob pena das sanções administrativas estabelecidas pelo inciso III do Art. 52 da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Art. 20 O proprietário de qualquer área contida dentro dos limites definidos pelo Art. 19 desta Lei deverá notificar o Município de sua intenção de alienar o imóvel, para que o Poder Público exerça, em 30 dias, o seu direito de preferência.

§ 1º À notificação mencionada no caput do presente artigo será anexada proposta de compra, assinada por terceiro interessado, estipulando preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Município fará providenciar avaliação do valor do imóvel, que instruirá decisão do Prefeito Municipal, sobre aquisição ou não do imóvel ofertado, a qual deverá ser tomada dentro do prazo de 15 dias após o recebimento da notificação tratada no caput do presente artigo.

§ 3º Da decisão de que trata o § 2º do presente artigo, fará o Município publicar, no mesmo jornal onde são divulgados os atos oficiais, um edital resumido onde conste o recebimento da notificação de que trata o caput do presente artigo, inclusive preço e condições de pagamento, e da decisão quanto à aquisição ou não por parte do Poder Público.

§ 4º Dentro do prazo de 7 dias corridos, poderá qualquer cidadão, com domicílio eleitoral no município, apresentar objeção quanto à decisão de que trata o § 2º do presente artigo, cabendo ao Prefeito Municipal solicitar reunião extraordinária do Conselho de Desenvolvimento Municipal para que profira decisão definitiva dentro do prazo de 7 dias corridos, contados em sequência ao término do prazo de apresentação de objeções.

Art. 21 Decorrido o prazo de 30 dias corridos, contados da protocolização da notificação mencionada no Art. 20, sem que haja manifestação definitiva da parte do Poder Público, estará a parte interessada liberada para realizar a alienação do imóvel a terceiro interessado, nas condições comunicadas através da notificação.

§ 1º Concretizada a venda a terceiro interessado, o proprietário notificante fica obrigado a apresentar, em 30 dias corridos contados do instrumento de compra e venda, cópia do documento público de alienação do imóvel.

§ 2º A alienação processada sem o procedimento prescrito no Art. 20 da presente lei, ou, ainda, em condições diversas daquelas notificadas, será nula de pleno direito.

§ 3º Ocorrida qualquer das hipóteses mencionadas no § 2º do presente artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor decorrente da aplicação da Planta Genérica de Valores, ou pelo valor indicado na notificação, o que for menor.

Capítulo VIII

Da regularização fundiária urbana

Art. 22 Considera-se regularização fundiária o conjunto de procedimentos visando a integração das áreas públicas ou particulares ocupadas irregularmente por população de baixa renda, nos termos dos Arts. 9º a 14 da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e da Medida Provisória 2.220/2001.

Art. 23 O Município prestará apoio à usucapião urbana especial instituída pelos Arts. 9º a 14 da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), através da prestação gratuita dos serviços de levantamento topográfico, cadastramento social, determinação da idade da ocupação, incluindo as sucessões havidas nas parcelas, elaboração de plano de urbanização ou reurbanização e assistência jurídica, aos ocupantes que cumprirem os requisitos constantes do Art. 9º da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Art. 24 O Município providenciará, pela via administrativa, a regularização das ocupações irregulares existentes em áreas públicas municipais, excetuadas aquelas em situação de risco, nas condições da Medida Provisória 2.220/2001, através da prestação gratuita dos serviços de levantamento topográfico, cadastramento social, determinação da idade da ocupação, incluindo as sucessões havidas nas parcelas, elaboração de plano de urbanização ou reurbanização e assistência administrativa, aos ocupantes que cumprirem os requisitos constantes do Art. 1º da Medida Provisória 2.220/2001.

Art. 25 É vedado apoiar usucapião ou providenciar regularização administrativa em área onde a ocupação possa acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, bem como nos casos em que a ocupação estiver situada sobre área de uso comum do povo, área destinada a projeto de urbanização, área de interesse da defesa nacional, área de interesse para preservação ambiental e proteção dos ecossistemas naturais, área reservada a represas e obras congêneres e área de vias de comunicação.

§ 1º Nas hipóteses citadas no caput do presente artigo, providenciará o Município a regularização em local distinto do originalmente ocupado, situado a não mais de 1000m do local de origem, podendo tal distância ser aumentada em até 50% mediante autorização especial do Conselho de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º Poderá o Município, para fins de exercício da regularização fundiária em local diverso da ocupação original, utilizar, após o competente processo de desafetação, a ser aprovado pela Câmara Municipal, áreas públicas superabundantes, assim entendidas como aquelas situadas em uma dada macrozona urbana na qual todos os equipamentos públicos listados no Quadro 02 da Lei do Plano Diretor Municipal já estejam implantados ou que haja reserva de área para os mesmos, respeitados os raios de influência de cada equipamento.

Capítulo IX

Disposições gerais e finais

Art. 26 A partir do exercício financeiro de 2012, fará o Município constar em sua previsão orçamentária rubrica específica para fazer frente às despesas decorrentes da aplicação do direito de preempção, do consórcio imobiliário e da regularização fundiária urbana e rural, bem como rubrica destinada a identificar a receita oriunda da progressividade temporal do Imposto Predial e Territorial Urbano e da outorga onerosa do direito de construir.

Art. 27 Ficam fazendo parte da presente lei as seguintes peças anexas:

Mapa 01 - Áreas sujeitas à notificação para uso compulsório;

Mapa 02 - Transferência e outorga onerosa do direito de construir;

Mapa 03 - Mapa das operações urbanas consorciadas;

Mapa 04 - Mapa das áreas sujeitas ao direito de preempção urbano.

Art. 28 A presente lei entrará em vigor noventa dias após sua publicação.