



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

MENSAGEM Nº 62, DE 4 DE JULHO DE 2023

A Sua Excelência o Senhor
SAULO MARIANO RODRIGUES NEVES JUNIOR
Presidente da Câmara Municipal da Serra

Senhor Presidente,

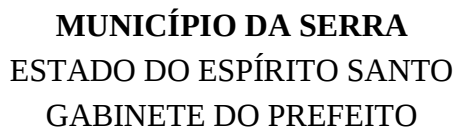
Encaminho o presente Projeto de Lei com a seguinte ementa: “Institui instrumentos de aplicação de política de desenvolvimento urbano no âmbito do Município da Serra”.

Assim, aguardo que, após a criteriosa análise dos Nobres Edis, seja a presente proposição aprovada e, ao ensejo, renovo a Vossa Excelência e aos demais Pares votos de elevado e distinta consideração.

Palácio Municipal em Serra, aos 4 de julho de 2023.

ANTÔNIO SERGIO ALVES VIDIGAL
Prefeito Municipal

Processo nº 54360/2022



INSTITUI, INSTRUMENTOS DE APLICAÇÃO
DE POLITICA DE DESENVOLVIMENTO
URBANO NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DA
SERRA.

CAPÍTULO I

DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E FUNDIÁRIO

Rua Maestro Antônio Cícero, nº 111, Centro - Serra/ES – CEP: 29176-100
e-mail: gab.prefeito@serra.es.gov.br



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

XIII - os instrumentos de Proteção do Patrimônio Cultural e Natural;

XIV - os instrumentos de preservação da paisagem;

XV - a desapropriação por interesse social ou utilidade pública; e

XVI - a Requisição.

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

I - a legitimação fundiária;

II - a demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;

III - a legitimação de posse;

IV - a concessão de direito real de uso;

V - a concessão de uso especial para fins de moradia;

VI - a 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 ou aquelas que vierem a substituí-las.

Seção I
Da Instituição de Zonas de Especial Interesse Social

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

Seção II
Da Edificação ou Utilização Compulsória

Art. 5º Ficam sujeitos a edificação ou utilização compulsória, todos os imóveis que não atendam à função social da propriedade imobiliária pela não edificação ou não utilização do solo.

§ 1º Ficam excluídos da obrigação estabelecida no *caput* os imóveis:



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

- a) utilizados para a instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;
- b) que exercem função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- c) de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;
- d) ocupados por clubes, associações de classe, entidades religiosas e filantrópicas sem fins lucrativos, associações de moradores e movimentos comunitários;
- e) de propriedade de cooperativas habitacionais.

§ 2º Exclui-se da classificação do caput deste Artigo os imóveis que estejam desocupados em virtude de litígio judicial ou inventário, desde que comprovada a impossibilidade de utilização do mesmo.

§ 3º Considera-se imóvel urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de cinco anos.

Art. 6º Os proprietários dos imóveis enquadrados nos casos indicados no artigo anterior, serão notificados pelo Município para, no prazo de 12 (doze) meses, dar destinação regular aos imóveis, conforme estabelecido nesta Lei ou legislação correlata.

§ 1º As edificações deverão ser iniciadas no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da notificação.

§ 2º As edificações enquadradas no parágrafo terceiro do artigo anterior deverão estar ocupadas no prazo máximo de 12 (doze) meses a partir do recebimento da notificação.

§ 3º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de edificação ou utilização prevista neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 7º Caso a notificação para edificação ou utilização compulsória não seja atendida no prazo estabelecido, o Município deverá adotar, além das medidas de aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo, outro dispositivo legal previsto nesta Lei.

Seção III
Do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo

Art. 8º 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. 5º desta Lei.



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

Art. 9º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para edificação ou utilização compulsórios, será aplicado sobre os imóveis notificados o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, 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 edificação ou utilização 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 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 alíquotas previstas neste artigo, aplica-se ao IPTU Progressivo à legislação tributária vigente no Município da Serra.

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

Seção IV
Da Desapropriação com Pagamento da Dívida Pública

Art. 10. Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º 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 este se localiza;



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.
§ 2º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 3 O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público, ou proceder com outra destinação prevista em lei.

§ 4º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel as mesmas obrigações de edificação ou utilização previstas nesta Lei.

Seção V
Do Direito de Superfície

Art. 11. 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, em conformidade com o estabelecido no Estatuto da Cidade e demais legislações.

Seção VI
Do Direito de Preempção

Art. 12. O direito de preempção confere ao Município, em qualquer área do seu território, preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

Seção VII
Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 13. 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 do Estatuto da Cidade, e de acordo com os Coeficientes de Aproveitamento Máximo estabelecidos no Plano Diretor Municipal Sustentável.

Parágrafo único. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir será autorizada pela Comissão Municipal de Avaliação de Impacto de Vizinhança - CMAIV, que verificará se impacto é suportável pela infraestrutura ou se há o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 14. 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, conforme fórmula $OODC = AT \times CAG \times ZV \times 0,80 \times FA$, onde:

I - OODC = Outorga Onerosa do Direito de Construir;

II - AT = Área do Terreno;



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

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 - as edificações residenciais: 0,9 (zero vírgula nove);

II - as edificações de uso misto: 0,6 (zero vírgula seis);

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

IV - as edificações voltadas à atividade de lazer e turismo: 0,6 (zero vírgula seis).

§ 2º Consideram-se fatores agregados para as Zonas Industriais:

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

II - as edificações voltadas à atividade industrial: 0,6 (zero vírgula seis).

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

I - as edificações residenciais voltadas aos programas habitacionais municipais, estaduais e federais: 0,0 (zero);

II - as edificações residenciais: 0,6 (zero vírgula seis);

III - as edificações de uso misto: 0,6 (zero vírgula seis);

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

V - as edificações voltadas à atividade de lazer e turismo: 0,6 (zero vírgula seis).

Art. 15. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, regulamentado por decreto municipal.

Seção VIII
Da Transferência do Direito de Construir

Rua Maestro Antônio Cícero, nº 111, Centro - Serra/ES – CEP: 29176-100
e-mail: gab.prefeito@serra.es.gov.br



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

Art. 16. O proprietário de imóvel 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, em conformidade com o estabelecido no Estatuto da Cidade e demais legislações.

Parágrafo único. O exercício de potencial construtivo não utilizado onde se aplica a outorga onerosa do direito de construir não exime o pagamento de contrapartida financeira nos moldes do artigo 14.

Seção IX
Do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV)

Art. 17. Os empreendimentos listados como Usos e Atividades de Impacto de Vizinhança a serem instalados em perímetro urbano, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado e aprovado pela Comissão Municipal de Avaliação de Impacto de Vizinhança (CMAIV).

§ 1º A elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) é de responsabilidade do empreendedor.

§ 2º 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, em empreendimentos privados.

§ 3º A Comissão Municipal de Avaliação de Impacto de Vizinhança (CMAIV) definirá as formas de apresentação, processo de tramitação, possibilidades recursais e prazos para validade, elaboração e apresentação do EIV.

Art. 18. Os empreendimentos sujeitos a Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança são:

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

II - condomínios de lotes que possuam 500 (quinhentas) ou mais parcelas edificáveis em seu interior;

III - edificações não residenciais ou mistas, cuja atividade não residencial possua área construída maior ou igual a 30.000,00 m² (trinta mil metros quadrados).

§ 1º Empreendimentos mistos ou não residenciais com área construída entre 5.001,00 m² (cinco mil e um metros quadrados) e 30.000,00 m² (trinta mil metros quadrados) estarão isentos de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), mas deverão elaborar estudo de trânsito que será analisado e aprovado pelo Departamento responsável pela Mobilidade Urbana do



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

Município com posterior anuência da CMAIV. A anuência da CMAIV será precedida de Audiência Pública.

§ 2º O estudo de trânsito tratado no § 1º será definido pelo Departamento responsável pela Mobilidade Urbana do Município.

§ 3º Os Empreendimentos localizados na Zona Industrial (ZI) estão dispensados de apresentação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança. Contudo aqueles empreendimentos que possuam área construída maior ou igual a 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados) deverão elaborar estudo de trânsito que será analisado e aprovado pelo Departamento de Trânsito com posterior anuência da CMAIV.

§ 4º Os empreendimentos já construídos ou em construção, que foram aprovados na vigência da Lei Municipal nº 3.820/2012, e que demandem a aprovação de projeto modificativo com acréscimo de área construída de até 30%, que necessitem de aprovação de EIV pela Lei Municipal nº 05/2023, serão dispensados desta exigência.

§ 5º Os empreendimentos já construídos ou em construção, que foram aprovados na vigência da Lei Municipal nº 3.820/2012, e que demandem a aprovação de projeto modificativo com acréscimo de área construída entre 30% e 50%, que necessitem de aprovação de EIV pela Lei Municipal nº 05/2023, poderão ser dispensados desta exigência, a critério da CMAIV. Para análise da referida dispensa, a CMAIV deverá avaliar o funcionamento e o potencial efetivo de impacto do referido empreendimento.

§ 6º Nos casos de dispensa de EIV tratado no § 5º, a CMAIV poderá exigir estudo específico para os empreendedores, objetivando a aplicação de medida mitigadora ou compensatória, caso avalie necessário.

Art. 19. O Estudo Prévio 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 - 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;

VII - geração de resíduos sólidos;



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

VIII - drenagem de águas pluviais;

IX - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Art. 20. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhaça (EIV), que ficarão disponíveis para consulta, por qualquer interessado.

§ 1º A Comissão Municipal de Avaliação de Impacto de Vizinhaça (CMAIV), responsável pelo exame do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhaça (EIV), deverá exigir e instruir o empreendedor sobre a realização de audiência pública e seus ritos, antes da aprovação do estudo.

§ 2º A aprovação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhaça (EIV) deverá ser sucedida de elaboração de Termo de Compromisso contendo as medidas mitigadoras e compensatórias com seus prazos de execução estipulados, definidas e aprovadas pela CMAIV. O Termo de Compromisso será assinado pelo Secretário responsável pela pasta de políticas urbanas do município.

Seção X
Da Arrecadação de Bem Vago

Art. 21. Perde-se a propriedade de imóvel urbano por abandono, independentemente de indenização, na forma do Código Civil Brasileiro, qualificando-se o imóvel urbano como abandonado, quando ocorrerem as seguintes circunstâncias:

I - o imóvel encontrar-se abandonado;

II - o proprietário não tiver mais a intenção de conservá-lo em seu patrimônio;

III - não estiver na posse de outrem;

IV - cessados os atos de posse, estar o proprietário inadimplente por 36 meses com o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano.

Art. 22. O procedimento para arrecadação terá início de ofício ou mediante denúncia, que informará a localização de imóvel, em cujos atos de posse tenham cessado.

§ 1º A Fiscalização Municipal fará, de imediato, relatório circunstanciado, descrevendo as condições do bem e lavrará autos de infração.

§ 2º Além dos documentos relativos aos autos e diligências previstas no parágrafo anterior, o processo administrativo também será instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento ou denúncia que motivou a instauração do procedimento de arrecadação, quando houver;



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

II - certidão do cadastro municipal imobiliária atualizada;

III - prova do estado de abandono;

IV - termo declaratório dos confinantes, quando houver;

V - certidão positiva de ônus fiscais.

Art. 23. Atendidas às diligências previstas e evidenciadas as circunstâncias mencionadas nesta Lei, o Chefe do Poder Executivo Municipal decretará a arrecadação do imóvel, que ficará sob a guarda do Município.

Parágrafo único. O ato oportunizará o contraditório e a ampla defesa.

Art. 24. Findo o prazo de 3 (três) anos, se não manifestada expressamente a intenção do proprietário em manter o bem em seu patrimônio, fazendo ainda o pagamento de tributos e despesas realizadas pelo Município, o bem passará desde logo à propriedade do Município.

Art. 25. A Procuradoria-Geral do Município adotará, de imediato, as medidas judiciais cabíveis para regularização do imóvel arrecadado na esfera cartorial.

Parágrafo único. O ato de passagem do bem imóvel urbano para o patrimônio do Município, não está subordinado ao registro de título transmissivo ou de ato renunciativo no Registro de Imóveis.

Art. 26. O imóvel que passar à propriedade do Município, em razão de abandono de seu antigo proprietário, poderá ser empregado diretamente pela Administração, em programas de habitações populares ou ser objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, culturais ou esportivos.

Parágrafo único. Não sendo possível a destinação indicada no artigo anterior, em razão de suas características, o imóvel será leiloado e o valor arrecadado no leilão pagará as despesas realizadas pelo Município e o saldo será destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Seção XI
Dos Instrumentos de Proteção ao Patrimônio Cultural e Natural

Art. 27. 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



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

IV - tombamento.

Subseção I
Da Identificação como de Interesse à Preservação

Art. 28. A identificação como de interesse à 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.

Parágrafo único. Ficam identificados como de interesse a preservação os bens naturais e culturais de natureza material e imaterial definidos pela Secretaria Municipal responsável pelas políticas de turismo e cultura do Município.

Subseção II
Do Inventário

Art. 29. O inventário é um procedimento administrativo pelo qual o poder público, por meio da Secretaria Municipal responsável pelas políticas de turismo e cultura do Município, 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 da secretaria municipal responsável.

§ 2º O responsável técnico pela demolição de um imóvel deve consultar o inventário de bens do Município da Serra e, caso constatado que a edificação integre os bens inventariados, deverá ser submetida a solicitação ao exame e manifestação da secretaria municipal responsável.

Subseção III
Do Registro

Art. 30. 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 ato do Executivo Municipal.

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



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

Art. 31. Ficam instituídos os seguintes livros para o registro dos bens culturais de natureza imaterial de Serra:

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

II - o Livro do Registro dos Eventos e Celebrações;

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

IV - o 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 responsável pelas políticas de turismo e cultura do Município, em condições de inviolabilidade e segurança.

Subseção IV
Do Tombamento

Art. 32. 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 ato do Executivo Municipal.

§ 2º Os bens culturais protegidos pelo Tombamento serão documentados e registrados, sob responsabilidade da secretaria municipal responsável, por meio das técnicas mais adequadas às suas características, anexando-se, sempre que possível, novas informações ao processo.

Art. 33. 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 - representatividade: exemplares significativos dos diversos períodos de urbanização;

V - 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.



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

Art. 34. Ficam instituídos os seguintes livros para o tombamento dos bens culturais de natureza material de Serra:

I - o Livro do Tombamento dos Bens Imóveis e Sítios;

II - o Livro do Tombamento dos Bens Móveis e Coleções.

§ 1º Os livros do tombamento de inscrição do patrimônio cultural serão mantidos na Secretaria Municipal responsável pelas políticas de turismo e cultura do Município, em condições de inviolabilidade e segurança.

§ 2º Ficam convalidados os tombamentos realizados.

Art. 35. As edificações, conjuntos, sítios urbanos e arqueológicos, integrantes do patrimônio cultural de Serra, estão sujeitas aos seguintes graus de proteção:

I - de 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 - de 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 - de 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. 36. Os monumentos naturais integrantes do patrimônio Cultural da Serra, estão sujeitos aos seguintes graus de preservação:

I - de 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 - de Preservação Integral Secundária (GP2), para monumentos e paisagens que se encontrem parcialmente descaracterizada e apresentem equipamentos ou edificações, podendo receber



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

equipamentos para atividades de lazer, pesquisa científica ou edificação residencial, desde que não provoquem descaracterização da paisagem ou destruição dos elementos naturais.

Art. 37. 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 deste, 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 V
Dos Efeitos dos Instrumento de Proteção

Art. 38. Todos os bens tombados não poderão ser descaracterizados, demolidos ou mutilados.

§ 1º Reformas e restauros a serem efetuados em bens tombados devem ser submetidas, previamente, ao exame e manifestação da secretaria municipal responsável, e não devem alterar suas características arquitetônicas e artísticas.

§ 2º Entende-se por reformas: alterações quanto à forma (volume, proporção, escala, altura), quanto à ocupação (implantação) e quanto à aparência (material, cor, textura).

§ 3º 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. 39. 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 da secretaria municipal responsável.

Parágrafo único. A secretaria municipal responsável estabelecerá normas e critérios, bem como as penalidades, que serão regulamentadas por Ato do Executivo Municipal.

Art. 40. 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 pela secretaria municipal responsável.

Parágrafo único. Ficam proibidos elementos de infraestrutura, incluindo redes e fiações de concessionárias de serviços públicos, que venham a ocultar total ou parcialmente as fachadas dos bens tombados, devendo ser aprovados pela secretaria municipal responsável.



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

Art. 41. Os bens tombados ficam sujeitos à vigilância permanente dos órgãos municipais competentes, que poderão inspecioná-los sempre que julgar necessário, não podendo os proprietários, possuidores, detentores ou responsáveis, obstar por qualquer modo à inspeção.

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, passando a ser incorporada ao bem.

Art. 42. O bem móvel tombado não poderá sair do município sem prévia autorização da secretaria municipal responsável, 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 à secretaria municipal responsável, dentro do prazo de cinco dias.

Art. 43. 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 da secretaria municipal responsável.

Seção XII

Dos Instrumentos de Preservação da Paisagem

Art. 44. 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 para a preservação da paisagem serão estabelecidos por ato do Executivo Municipal.

§ 2º Os índices de controle urbanísticos decorrentes dos estudos específicos para a preservação da paisagem deverão ser apresentados em Audiência Pública e aprovados pelo Conselho da Cidade, CONCIDADE, antes de ser encaminhados como projeto de lei à Câmara Municipal.

Seção XIII

Da Desapropriação por Interesse Social ou Utilidade Pública

Art. 45. 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.



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

§ 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 ou aquela que vier a substituí-la.

Seção XIV
Da Requisição

Art. 46. 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) ou aquela que vier a substituí-la.

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 XV
Dos Instrumentos de Regularização Urbanística e Fundiária

Art. 47. O Poder Público Municipal procederá com a regularização urbanística e fundiária, que dar-se-á mediante observação da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), Lei Federal Nº 11.977, de 7 de julho de 2009, Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e Lei Municipal nº 4.769, de 06 de fevereiro de 2018 ou aquelas que vierem a substituí-las.

Seção XVI
Da Concessão de Direito Real de Uso

Art. 48. 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 e religioso ou outra utilização de interesse social, devendo para tanto observar o disposto nas normas federais que regulamentam tal dispositivo, em especial as Leis nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e nº 14.133, de 1º de abril de 2021, ou aquelas que vierem a substituí-las.

CAPÍTULO II
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 49. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário constantes nas leis Municipais.

Palácio Municipal em Serra, aos de de 2023.

ANTÔNIO SERGIO ALVES VIDIGAL
Prefeito Municipal

Rua Maestro Antônio Cícero, nº 111, Centro - Serra/ES – CEP: 29176-100
e-mail: gab.prefeito@serra.es.gov.br



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

JUSTIFICATIVA

Encaminho à apreciação de Vossa Excelência a minuta de Lei que regulamenta, no âmbito do Município da Serra, a aplicação dos instrumentos de política de desenvolvimento urbano.

Tal norma ordinária funciona como apoio técnico a aplicação do Plano Diretor Municipal Sustentável, sendo este o principal instrumento de Política Urbana Municipal, que tem por objetivo disciplinar o uso e ocupação do solo em âmbito municipal.

Durante as reuniões e audiências públicas realizadas junto à sociedade, foi pactuado com a população a reestruturação da matéria, que passará a ser composta por Lei Complementar central que define o Plano Diretor Municipal Sustentável, que traz as matérias essenciais que devem constar no escopo da referida norma, além de 6 (seis) outras normas ordinárias que buscam regulamentar as referidas matérias essenciais, compondo o seguinte arcabouço legal:

- Plano Diretor Municipal Sustentável (Lei Complementar);
- Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (Lei Ordinária);
- Lei de Diretrizes de Parcelamento de Solo (Lei Ordinária);
- Lei de Instrumentos de Política de Desenvolvimento Urbano (Lei Ordinária);
- Código de Obras Municipal (Lei Ordinária);
- Código de Posturas Municipal (Lei Ordinária); e
- Código de Meio Ambiente Municipal (Lei Ordinária).

Assim, dentre o arcabouço legal de apoio, a Lei de Instrumentos de Política de Desenvolvimento Urbano traz em seu escopo a regulamentação para aplicação dos seguintes instrumentos:

1) Instrumentos de Política de Desenvolvimento Urbano do Município:

- Instituição de zonas especiais de interesse social;
- Edificação ou utilização compulsória;
- Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- Direito de superfície;
- Direito de preempção;
- Outorga onerosa do direito de construir;
- Transferência do direito de construir;
- Operações urbanas consorciadas;
- Consórcios imobiliários;
- Desapropriação com pagamento da dívida pública;
- Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);
- Arrecadação de Bem Vago;
- Instrumentos de Proteção do Patrimônio Cultural e Natural;



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

- Instrumentos de preservação da paisagem;
- Desapropriação por interesse social ou utilidade pública; e
- Requisição.

2) Instrumentos de Política de Desenvolvimento Fundiário do Município:

- Legitimação fundiária;
- Demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;
- Legitimação de posse;
- Concessão de direito real de uso;
- Concessão de uso especial para fins de moradia;
- 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
- Demais instrumentos previstos na Lei Federal 13.465/17 ou aquelas que vierem a substituí-las.

Tais alterações levaram em consideração pastas municipais que serão diretamente vinculadas a execução da legislação, como a Secretaria Municipal de Turismo, Cultura, Esporte e Lazer.

Em relação a aplicação dos instrumentos, existe a previsão de injeção de recursos na sua aplicação, direcionados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano. Tais recursos, a serem aplicados em investimentos voltados ao desenvolvimento da cidade, tem sua destinação regulamentada pela ferramenta de criação do já existe Fundo Municipal.

Por fim, acredito que a aplicação dos instrumentos previstos e regulamentados na legislação que agora encaminho permitirá ao Executivo Municipal, uma vez legitimado pela aprovação na Câmara de Vereadores, garantir uma resposta aos pactos globais para a redução das desigualdades socioespaciais e da pobreza, reforçando a importância do acesso à terra com infraestrutura e à moradia digna, conforme expresso nas principais agendas internacionais.