

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

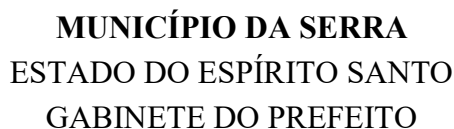
WEVERSON VALCKER MEIRELES:12493551761
Assinado de forma digital por WEVERSON VALCKER
MEIRELES:12493551761
Dados: 2025.04.15 17:08:28 -03'00'

WEVERSON VALCKER MEIRELES
Prefeito Municipal



Rua Maestro Antônio Cícero, nº 111, Centro - Serra/ES – CEP: 29176-100
Autentica documento em <https://serra.camara.senpaiel.com.br/autenticidade>
com o identificador 390038003900310031003A0E5000, assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira
- ICP-Brasil.



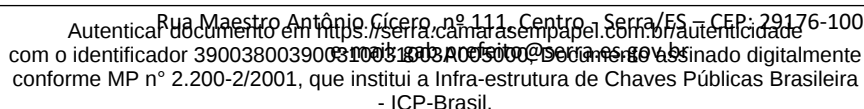


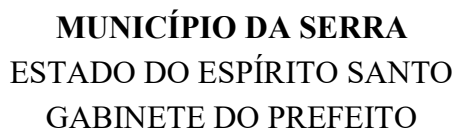
INSTITUI, INSTRUMENTOS DE APLICAÇÃO
DE POLITICA DE DESENVOLVIMENTO
URBANO NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DA
SERRA

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

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

- I - a instituição de zonas especiais de interesse social;
- II - a edificação ou utilização compulsória;
- III - o Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- IV - o direito de superfície;
- V - o direito de preempção;
- VI - a outorga onerosa do direito de construir;
- VII - a transferência do direito de construir;
- VIII - as operações urbanas consorciadas;
- IX - os consórcios imobiliários;
- X - a desapropriação com pagamento da dívida pública;
- XI - o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);





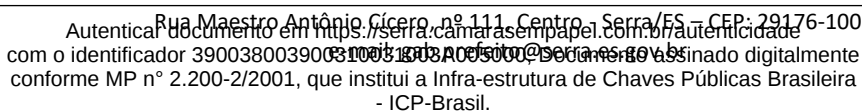
XVI - a Requisição.

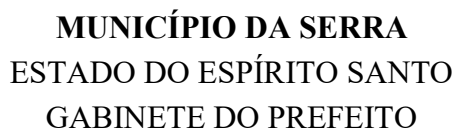
VII - demais instrumentos previstos na Lei Federal 13.465/17 ou aquelas que vierem a substituí-las.

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.

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:

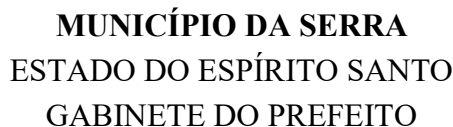




- Art. 7º Caso a notificação para edificação ou utilização compulsória não seja atendida no prazo estabelecido, o Município deverá adotar, além das medidas de aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo, outro dispositivo legal previsto nesta Lei.

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.





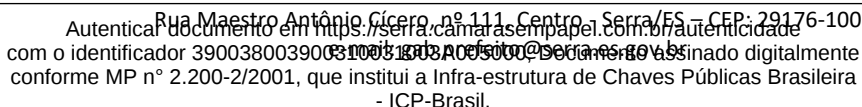
§ 1º Após o devido processo, sendo verificado o descumprimento dos prazos estabelecidos para edificação ou utilização compulsórios, o valor da alíquota a ser aplicada a cada ano é fixada da seguinte forma:

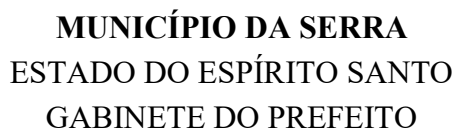
V - no quinto ano, uma alíquota de 15% (quinze por cento) do valor venal do imóvel.

§ 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.

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.

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;





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

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.

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.

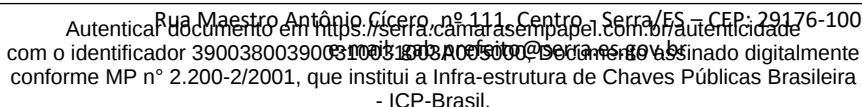
Art. 13. O Município poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do Direito de Construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições do Estatuto da Cidade, e de acordo com os Coeficientes de Aproveitamento Máximo estabelecidos no Plano Diretor Municipal Sustentável.

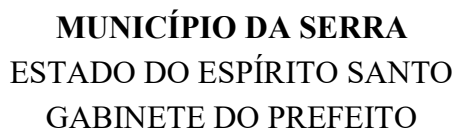
Parágrafo único. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir será autorizada pela Comissão Municipal de Avaliação de Impacto de Vizinhança - CMAIV, que verificará se impacto é suportável pela infraestrutura ou se há o risco de comprometimento da paisagem urbana.

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:

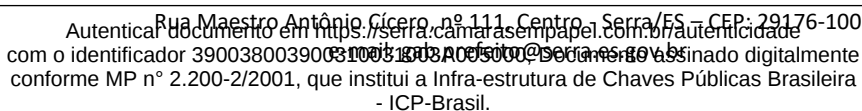


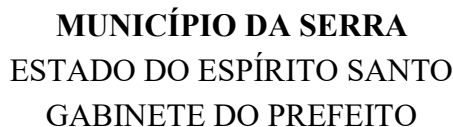


Art. 15. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, regulamentado por decreto municipal.

Seção VIII

Da Transferência do Direito de Construir





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.

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).

§ 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.

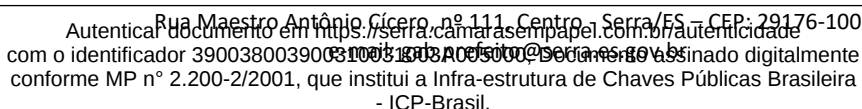
§ 3º A Comissão Municipal de Avaliação de Impacto de Vizinhança (CMAIV) definirá as formas de apresentação, processo de tramitação, possibilidades recursais e prazos para validade, elaboração e apresentação do EIV.

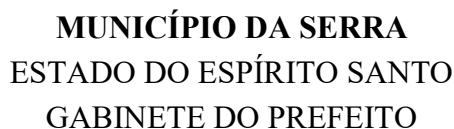
I - edificações residenciais multifamiliares ou mistos que possuam 200 (duzentas) ou mais unidades habitacionais:

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).

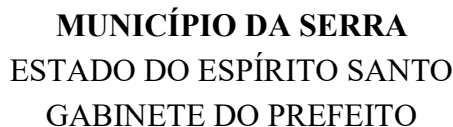
§ 1º Empreendimentos mistos ou não residenciais com área construída entre 5.001,00 m² (cinco mil e um metros quadrados) e 30.000,00 m² (trinta mil metros quadrados) estarão isentos de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), mas deverão elaborar estudo de trânsito que será analisado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





- 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;





IX - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

§ 1º A Comissão Municipal de Avaliação de Impacto de Vizinhança (CMAIV), responsável pelo exame do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (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 Vizinhança (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;

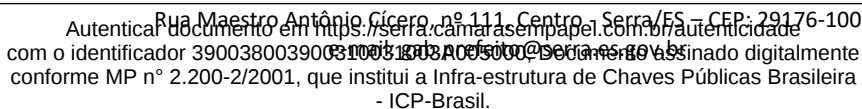
IV - cessados os atos de posse, estar o proprietário inadimplente por 36 meses com o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano.

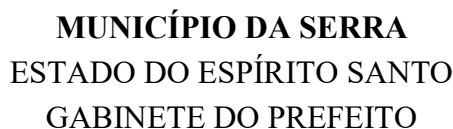
Art. 22. O procedimento para arrecadação terá início de ofício ou mediante denúncia, que informará a localização de imóvel, em cujos atos de posse tenham cessado.

§ 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;





V - certidão positiva de ônus fiscais.

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

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.

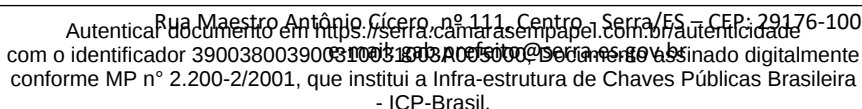
Parágrafo único. Não sendo possível a destinação indicada no artigo anterior, em razão de suas características, o imóvel será leiloado e o valor arrecadado no leilão pagará as despesas realizadas pelo Município e o saldo será destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

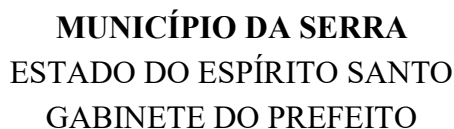
Seção XI

Dos Instrumentos de Proteção ao Patrimônio Cultural e Natural

Art. 27. O Município promoverá a proteção do patrimônio cultural e natural por meio de:

III - registro; e





Subseção I
Da Identificação como de Interesse à Preservação

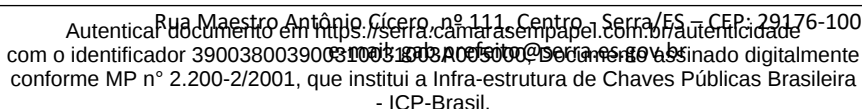
Parágrafo único. Ficam identificados como de interesse a preservação os bens naturais e culturais de natureza material e imaterial definidos pela Secretaria Municipal responsável pelas políticas de turismo e cultura do Município.

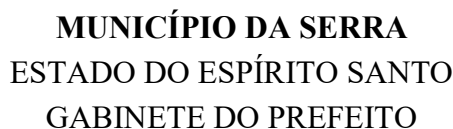
Art. 29. O inventário é um procedimento administrativo pelo qual o poder público, por meio da Secretaria Municipal responsável pelas políticas de turismo e cultura do Município, identifica e faz um levantamento minucioso do patrimônio cultural de natureza material e imaterial com o objetivo de subsidiar ações posteriores de preservação.

§ 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.

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.

§ 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.



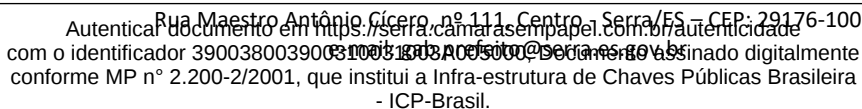


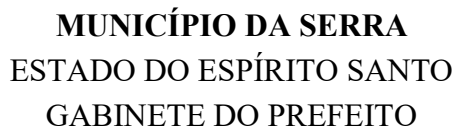
IV - o Livro do Registro dos Espaços destinados a Práticas Culturais Coletivas.

Subseção IV

Do Tombamento

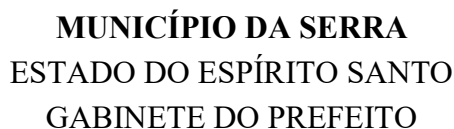
VI - cultural: atribuído a um bem que possui permanência na memória coletiva.





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





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.

Subseção V

Dos Efeitos dos Instrumento de Proteção

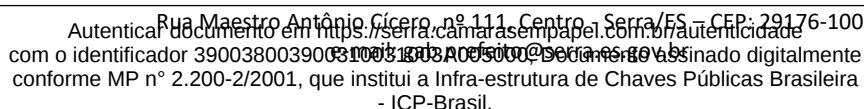
§ 3º A requerimento do proprietário, possuidor ou detentor, que comprovar insuficiência de recursos para realizar as obras de conservação ou restauração do bem, o Município poderá incumbir-se de sua execução.

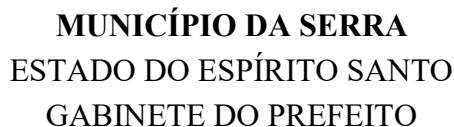
Art. 39. Fica proibido na vizinhança da coisa tombada fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, a critério da secretaria municipal responsável.

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.

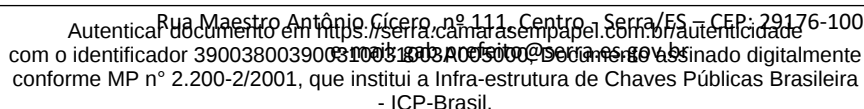


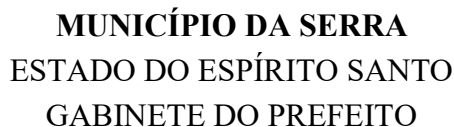


Art. 43. Para efeito de imposição das sanções previstas no Código Penal, e sua extensão a todo aquele que destruir, inutilizar ou alterar os bens tombados, os órgãos públicos competentes comunicarão o fato ao Ministério Público, sem prejuízo da multa aplicável nos casos de reparação, pintura ou restauração, sem prévia autorização da secretaria municipal responsável.

§ 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.

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





Seção XIV

Da Requisição

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

Seção XVI

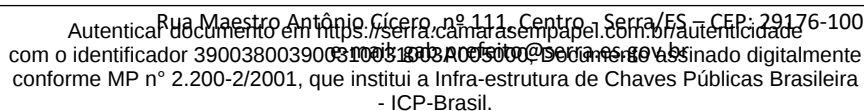
Da Concessão de Direito Real de Uso

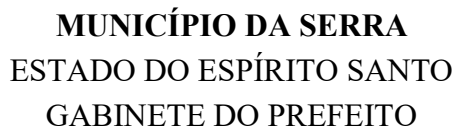
CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Palácio Municipal em Serra, de de 2025.

WEVERSON VALCKER MEIRELES
Prefeito Municipal





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.

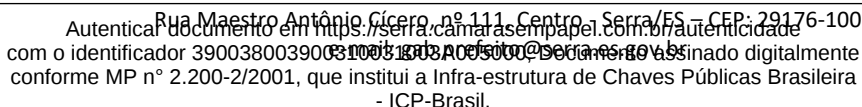
Durante as reuniões e audiências públicas realizadas junto à sociedade, foi pactuado com a população a reestruturação da matéria, que passará a ser composta por Lei Complementar central que define o Plano Diretor Municipal Sustentável, que traz as matérias essenciais que devem constar no escopo da referida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

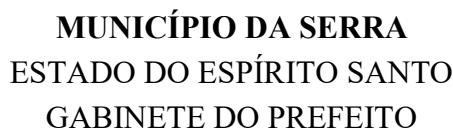
- Plano Diretor Municipal Sustentável (Lei Complementar);
- Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (Lei Ordinária);
- Lei de Diretrizes de Parcelamento de Solo (Lei Ordinária);
- Lei de Instrumentos de Política de Desenvolvimento Urbano (Lei Ordinária);
- Código de Obras Municipal (Lei Ordinária);
-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





- 2) Instrumentos de Política de Desenvolvimento Fundiário do Município:

- 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.

