



REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE CURVELO-MG

P7: REVISÃO PLANO DIRETOR

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 071/2016

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE CURVELO, JUNTAMENTE COM A REGULAMENTAÇÃO DA LEI E ATUALIZAÇÃO LEGISLATIVA DE SEUS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARES (LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, CÓDIGO DE POSTURAS E REGULAMENTAÇÃO ADMINISTRATIVA, CÓDIGO DE OBRAS, LEI DO PERÍMETRO URBANO E CÓDIGO DE MEIO AMBIENTE).

PREFEITURA MUNICIPAL CURVELO

Prefeito – Maurílio Soares Guimarães

Vice-Prefeito – Marcos Dupim Mattoso

GESTÃO DO CONTRATO

Vânia Maria Macedo Napoleão - SEPLAN

GRUPO PERMANENTE DE DISCUSSÃO – GPD

REPRESENTANTES DO PODER JUDICIÁRIO MUNICIPAL

Maria Eunice Ascendino França (Coordenadora Geral)

Adriane Lopes Diniz

REPRESENTANTES DO SETOR TÉCNICO

Aline Esteves Alves

Danuz de Matos Figueiredo Mendes

Nayane Miranda Silva

Patrícia Costa Gonçalves

Valdênia Coimbra Mourthé

João Alves da Fonseca Filho

Saint Clair Alves Júnior

Rafaela Matoso Souza

Warley Oliveira de Freitas

Diego Diniz Maia

CONSULTORIA CONTRATADA

MYR Projetos Sustentáveis

EQUIPE TÉCNICA RESPONSÁVEL

Coordenação Geral – Sérgio Myssior (Arquiteto, Esp.)

Coordenação Executiva – Marina Guimarães Paes de Barros (Cientista Social, MSc.)

Arquitetura e Urbanismo, Uso do Solo, Turismo, Esporte e Lazer, Habitação e Patrimônio Cultural:

Sérgio Myssior

Cláudia Teresa Pereira Pires

Geoprocessamento:

Michel Jeber Hamdan

João Paulo Porto Melasipo

Raquel Oliveira Silva

Pablo Mendes de Souza

Meio Ambiente, Saneamento e Infraestrutura:

Thiago Igor Ferreira Metzker

Michel Jeber Hamdan

João Paulo Porto Melasipo

Demografia, Políticas Sociais, Econômicas e de Desenvolvimento:

Marina Guimarães Paes de Barros

Ordenamento Jurídico Municipal:

Adriana Silveira Lafetá

Gustavo Eugênio Maciel Rocha

Priscila de Almeida Afonso

Vivian Barros Martins



REVISÃO PLANO DIRETOR

BELO HORIZONTE
2017

FICHA CATALOGRÁFICA

MYR Projetos Sustentáveis

Plano Diretor Municipal de Curvelo, Revisão – 2016/2017. Revisão Plano Diretor. – R03

Nº de páginas: 63

Palavra-chave: 1. Plano Diretor 2. Revisão; 3. Curvelo.

1 - INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR

EMPRESA:	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURVELO
CNPJ:	17.695.024/0001-05
RESPONSÁVEL:	Maria Eunice Ascendino França
TELEFAX:	(38) 3722-3257
ENDEREÇO:	Av. Dom Pedro II, n. 487 – B. Centro. Curvelo - MG
E-MAIL:	licitacao@curvelo.mg.gov.br

1.2 IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA CONSULTORA

EMPRESA:	MYR PROJETOS SUSTENTÁVEIS
CNPJ:	05.945.444/0001-13
RESPONSÁVEL:	Sérgio Myssior
TELEFAX:	(31) 3245-6141 / (31) 2555-0880
ENDEREÇO:	Rua Centauro, nº 231 / 6º andar – B. Santa Lúcia. Belo Horizonte - MG
E-MAIL:	gerentes@myrprojetos.com.br curvelo@myrprojetos.com.br

SUMÁRIO

1 - INFORMAÇÕES GERAIS	VI
1.1 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR.....	VI
1.2 IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA CONSULTORA	VI
SUMÁRIO	VII
2 - APRESENTAÇÃO GERAL	8
3 - ITEM 7 – TERMO DE REFERÊNCIA	10
3.1 ITEM 7.1.....	10
3.2 ITEM 7.2.....	12
3.3 ITEM 7.3.....	20
3.4 ITEM 7.5.....	23
3.4.1 Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; IPTU Progressivo no tempo e desapropriação com o pagamento em títulos da dívida pública	30
3.4.2 Direito de Preempção.....	38
3.4.3 Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso.....	42
3.4.4 Operações Urbanas Consorciadas	46
3.5 ITEM 7.6.....	55
3.1 ITEM 7.7.....	57
3.2 ITEM 7.8.....	60
4 - REFERÊNCIAS	63

2 - APRESENTAÇÃO GERAL

A Lei Complementar Municipal nº 57, de 10 de outubro de 2006, instituiu o “Plano Diretor Estratégico, o sistema e o processo de planejamento e gestão do desenvolvimento do Município de Curvelo”, tendo como diretriz orientadora e definidora a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – o Estatuto da Cidade.

O Estatuto da Cidade, que orienta a política urbana em todo o país, buscando garantir a todos o Direito à Cidade, definiu regras gerais para a organização do território municipal. Já o Plano Diretor é a lei municipal criada para organizar o crescimento e o desenvolvimento do Município, planejando o futuro da cidade, tanto para as áreas urbanas como para as áreas rurais.

O Plano Diretor é obrigatório para os municípios que possuem as seguintes características:

- Possuem mais de 20 mil habitantes;
- Fazem parte de regiões metropolitanas;
- São turísticos;
- Sofrem impactos causados por grandes obras que colocam o meio ambiente em risco, como rodovias, barragens, hidrelétricas, aeroportos, indústrias.

Nesse contexto, o Município de Curvelo se enquadra na obrigatoriedade de possuir plano diretor principalmente por apresentar mais de 70 mil habitantes e possuir uma importante malha rodoviária. Para a elaboração do Plano Diretor Estratégico em 2006, o Município realizou uma ação conjunta de diferentes atores sociais e políticos, incluindo participação de equipe especializada e participação direta da população.

Ressalta-se que, se a cidade já possui Plano Diretor, o Estatuto da Cidade determina ainda que este deve ser revisado no prazo máximo de 10 anos. Assim, o Plano Diretor Estratégico de Curvelo encontra-se no tempo hábil para realização de sua revisão. Vale ressaltar que essa revisão é necessária, pois o Município, como tantos outros, precisa

adequar o seu planejamento às constantes modificações que ocorrem nas ordens sociais, políticas, ambientais, econômicas, jurídicas e vocacionais.

Esses processos de mudanças por serem dinâmicos e multidimensionais, demandam que a revisão do Plano Diretor Estratégico seja realizada tanto de forma técnica quanto de forma participativa, através das leituras técnica e comunitária.

Desta maneira, através de processo licitatório, a Prefeitura Municipal de Curvelo firmou com a Myr Projetos Sustentáveis, em maio de 2016, o contrato de prestação de serviços nº. 071/2016. Como resultado são esperados os seguintes produtos:

1. Criação do “Espaço Plano Diretor”*
2. Audiência Pública de lançamento da revisão do Plano Diretor e criação de Equipe Técnica*
3. Capacitação da Equipe Técnica*
4. Leitura Técnica: levantamentos e diagnóstico
5. Leitura Comunitária: concertação
6. Síntese das leituras Técnica e Comunitária
- 7. Revisão do Plano Diretor**
8. Audiência Pública para Apresentação da Revisão do Plano Diretor
9. Projeto de Lei
10. Revisão da Lei de Parcelamento do Solo
11. Elaboração ou revisão do Código de Edificações e Obras
12. Elaboração ou revisão do Código de Posturas e Regulamentos Administrativos
13. Elaboração do Código Municipal de Meio Ambiente.

Dentre todos os produtos descritos anteriormente, o presente relatório trata especificamente do **produto 7**, denominado “**Revisão do Plano Diretor**”.

3 - ITEM 7 – TERMO DE REFERÊNCIA

3.1 ITEM 7.1

Mapa do perímetro urbano.

Os perímetros urbano e rural foram definidos conforme mapa a seguir.



3.2 ITEM 7.2

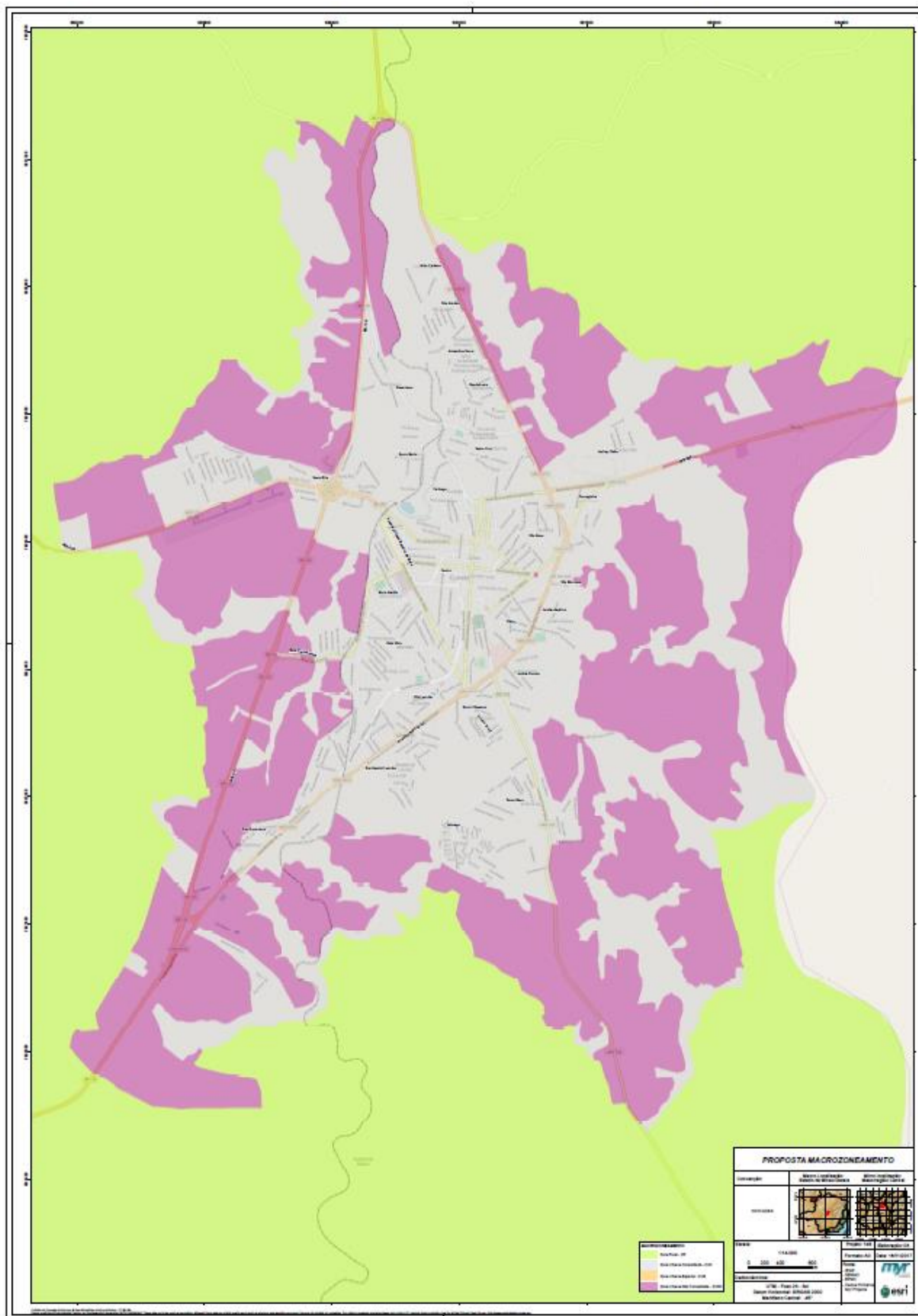
Mapa do macrozoneamento

O macrozoneamento foi construído seguindo a premissa de construção do perímetro. A área urbana está dividida conforme os parâmetros de necessidade de proteção ambiental, histórica e cultural, da potencialidade de adensamento, da capacidade da infraestrutura urbana instalada e das tendências de desenvolvimento previamente identificadas.

O macrozoneamento constitui as seguintes macrozonas:

- Zona Urbana Consolidada (ZUC);
- Zonas Urbanas Não Consolidadas (ZUNC).
- Zonas Urbanas Especiais (ZUE);
- Zonas Rurais (ZR).

Ressaltamos que, não foi utilizado as nomenclaturas definidas no TR em função de toda a premissa utilizada na construção do zoneamento municipal.

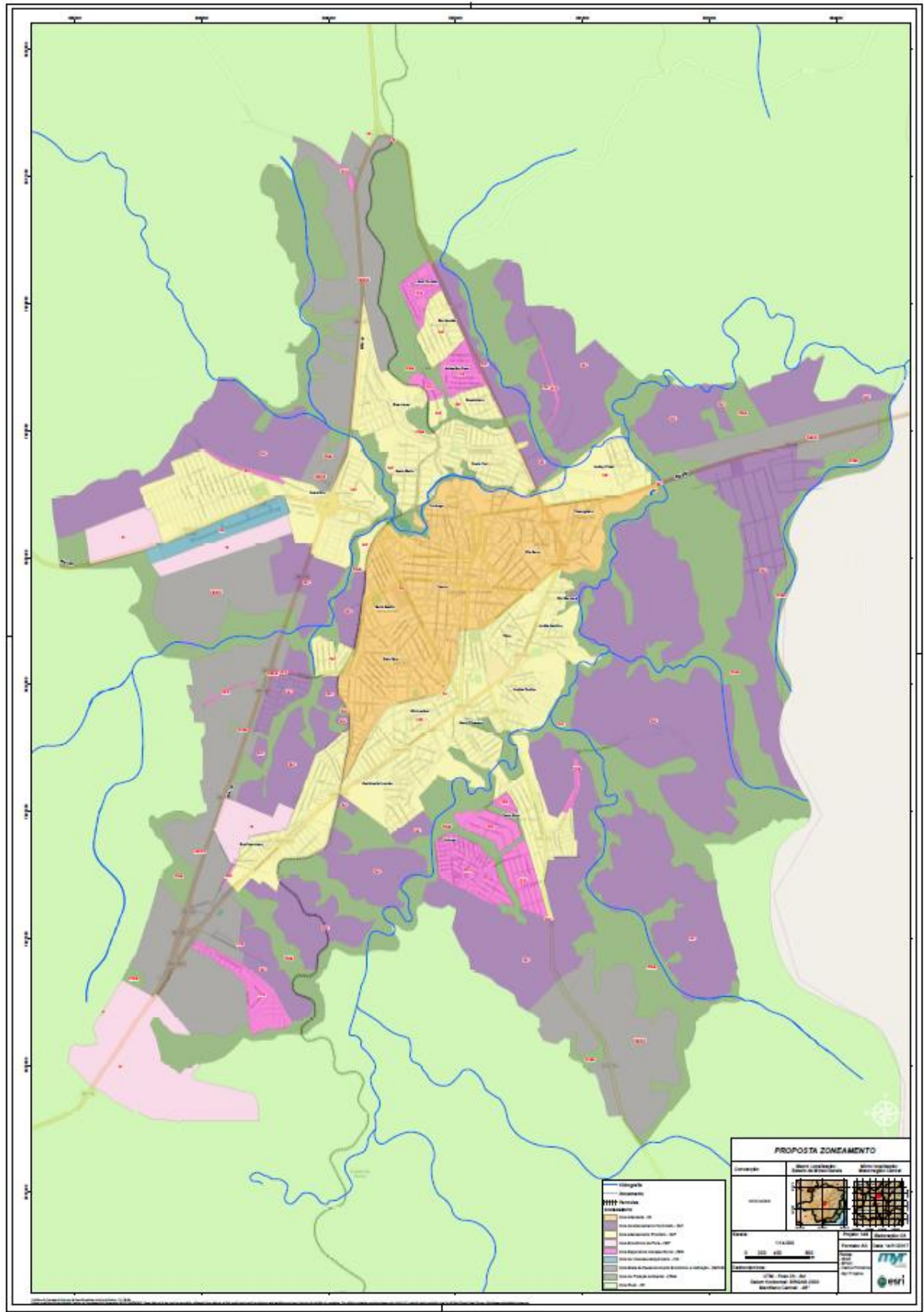


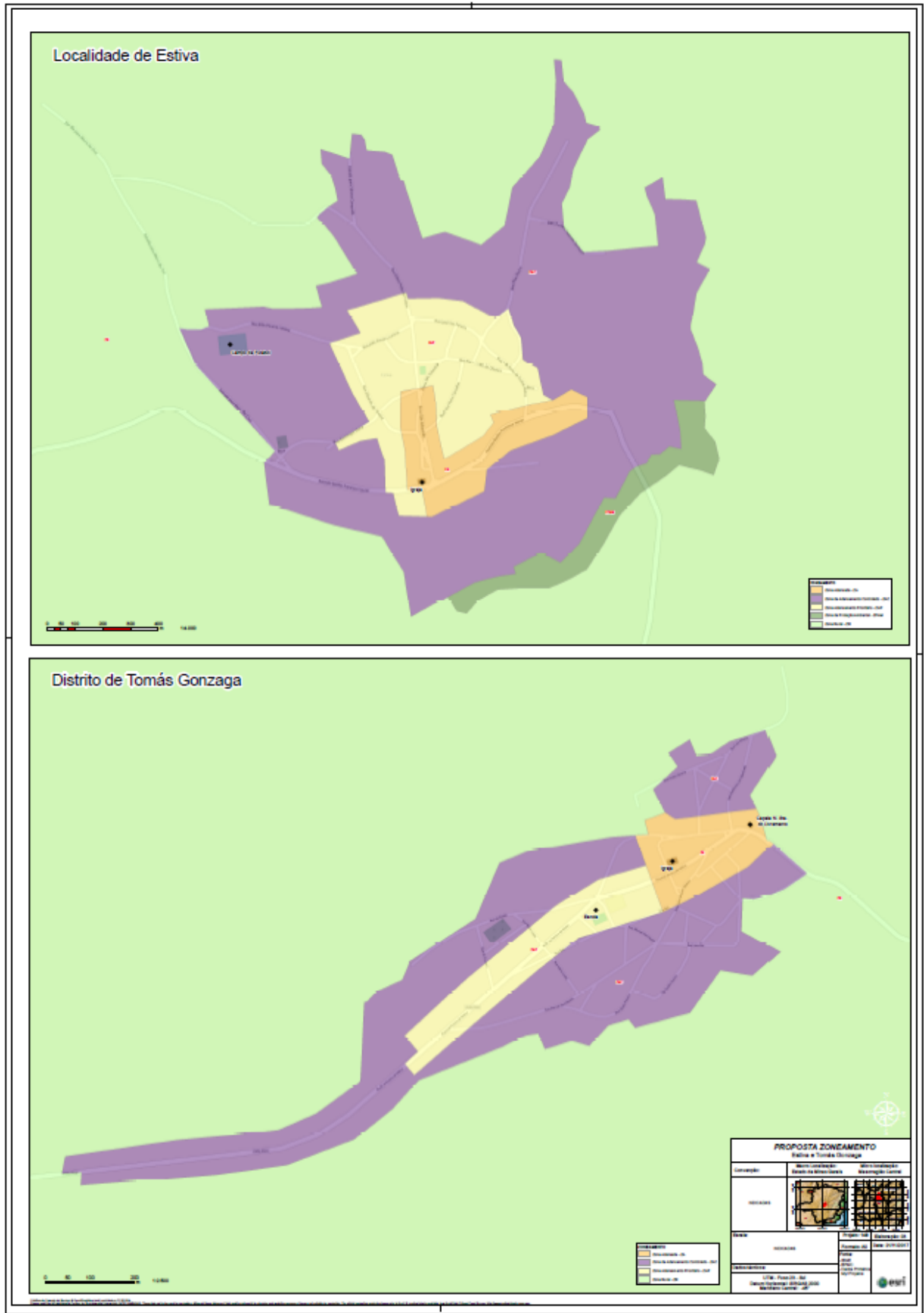
Mapa do zoneamento

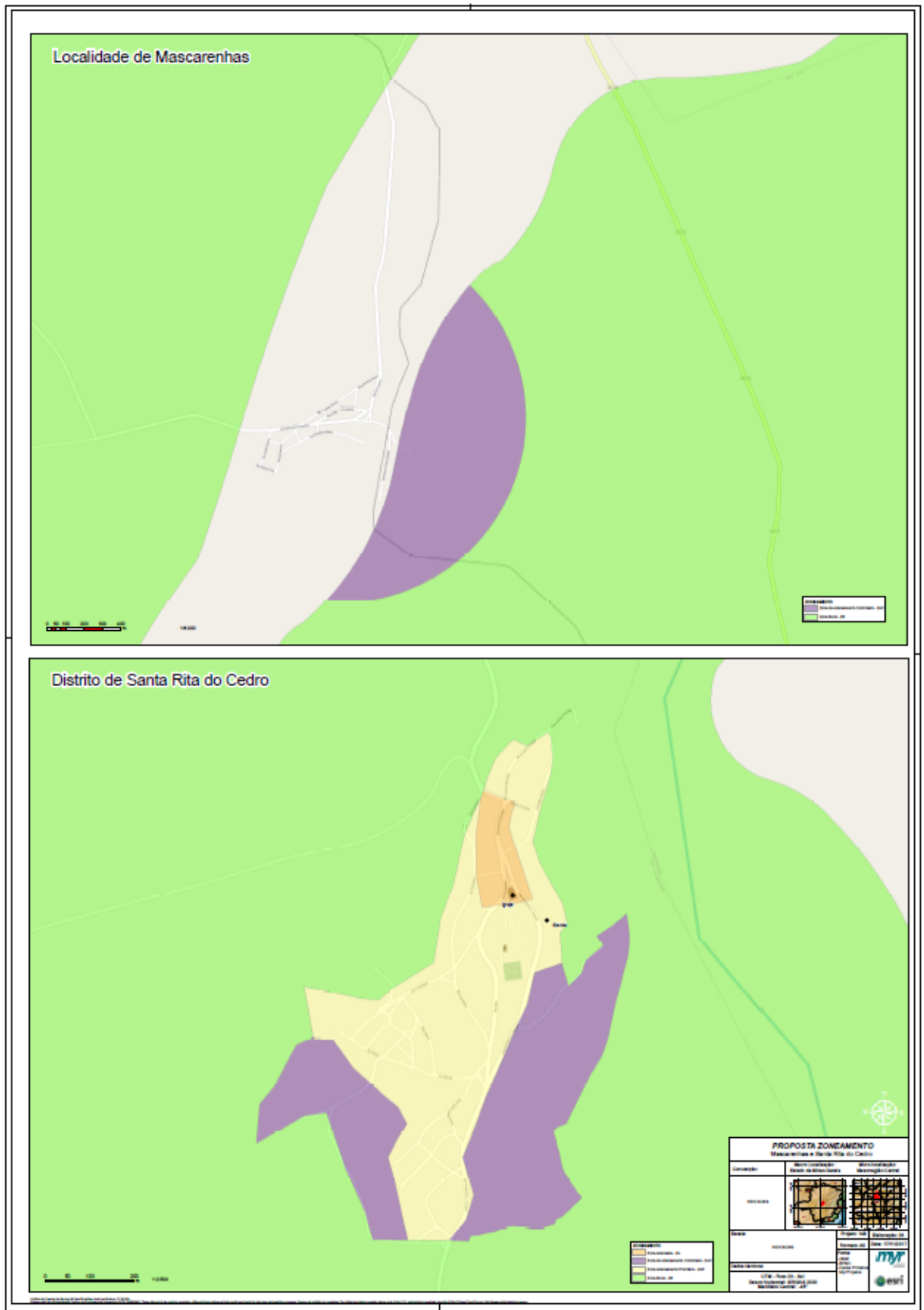
O zoneamento urbano é constituído pelas seguintes zonas:

- Zona Adensada (ZA);
- Zona de Adensamento Controlado (ZAC);
- Zona de Adensamento Prioritário (ZAP);
- Zona Econômica de Porte (ZEP);
- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- Zona de Interesse Social (ZIA);
- Zona Mista de Desenvolvimento Econômico e Habitação (ZMDHE);
- Zona de Proteção Ambiental (ZPAM);
- Zona Rural (ZR).

Ressaltamos que, não foi utilizado as nomenclaturas definidas no TR em função de toda a premissa utilizada na construção do zoneamento municipal.







3.3 ITEM 7.3

Tabela contendo os parâmetros urbanísticos para o Zoneamento urbano, por zona e ADEs.

TABELA 1 - PARAMETROS URBANISTICOS

Macrozoneamento	Zoneamento	Uso	Lote mínimo	Quadra máxima	Permeabilidade	Coefficientes	Tx. Ocupação	Parcelamento/Transferência	Gabarito	Afastamentos	Testada Mínima	Instrumentos
ZUC	ZA	Pref. Residencial	360m ²	200m	30% (sendo 20% em terreno natural)	Mínimo: 0,5 Básico: 1 Podendo chegar a 2: (mediante comprovação de incentivos) Máximo: 3 (para transferência)	70%	Transfere obrigatoriamente coeficiente adicional pra ZAP e ZMHDE com retenção de 20% do valor para manutenção/gestão recuperação de bem cultural Admite PPP para isso com recursos do Fundo	NA	Frontal: pode ser 0 necessita de Proj. Arq. aprovado Lateral: 1,50 até 2 pav/ a partir de 2 pavtos A = 1,50+H/6 Altura na divisa: até 7 metros	10m	Geradora de UTDC Direito de preempção IPTU progressivo.
ZUC	ZAP	Pref. Residencial/Misto	300m ²	200m	30% (sendo 20% em terreno natural)	Mínimo: 0,5 Básico: 1 Podendo chegar a 2: (mediante comprovação de incentivos) Máximo: 3 (Com TDC)	70%	Recebe coeficiente de ZPAM e ZA Doar 10% para HIS	NA	Frontal: pode ser 0 Lateral: 1,50 até 2 pav/ a partir de 2 pavtos A = 1,50+H/6 Altura na divisa: até 7 metros	10m	IPTU Progressivo Assistência Técnica e Reg. fundiária Edificação compulsória Receptora de UTDC
ZUNC	ZAC	Pref. Residencial	300m ²	200m	30% (sendo 20% em terreno natural)	Mínimo: 0,5 Básico: 1 Máximo: 2	70%	Obtém coeficiente adicional e máximo mediante ODC	NA	Novos: Depende das diretrizes estabelecidas no EIV ou OU	Novos: Depende das diretrizes estabelecidas no EIV ou OU	Estudo de Impacto Vizinhança Operação Urbana

Macrozoneamento	Zoneamento	Uso	Lote mínimo	Quadra máxima	Permeabilidade	Coeficientes	Tx. Ocupação	Parcelamento/Transferência	Gabarito	Afastamentos	Testada Mínima	Instrumentos
ZUC E ZUNC	ZEIS	Pref. Residencial/Misto	125m ²	200m	30% (sendo 20% em terreno natural)	Mínimo: 0,5 Básico: 1 Máximo: 3	70%	Outorga não onerosa do direito de construir até 3 Doar 10% para HIS	NA	Frontal: 0 necessita de Proj. Arq. aprovado Lateral: 1,50 até 2 pav/ a partir de 2 pavtos A = 1,50+H/6 Altura na divisa: até 7 metros	*	Receptora de UTDC Estudo de Impacto Vizinhança Assistência Técnica Programa de regularização fundiária
ZUNC	ZMDHE	Pref. Não residencial/ Misto	1.000m ² (comercial) 360m ² (residencial) *	200m	30% (sendo 20% em terreno natural)	Básico: 1 Máximo: 2	15 - 30% (comercial) Restante para residencial	Obtém coeficiente adicional e máximo 2 mediante apresentação de carta de compromisso de geração de emprego e renda/ sustentabilidade/infraadicional ao município. Matriz de responsabilidade. Doar 10% para HIS	NA	Frontal: 6m Lateral: 1,50 até 2 pav/ a partir de 2 pavtos A = 1,50+H/6 Altura na divisa: até 7 metros	20 m	Estudo de Impacto Vizinhança Receptora de UTDC OUC não onerosa para ZEIS Operação Urbana
ZUNC	ZEP	Não residencial/ Equipamentos de porte	5.000m ²	NA	30% (sendo 20% em terreno natural)	Mínimo: 0,3 Básico: 1	30%	Obtém coeficiente adicional e máximo de 2 mediante apresentação de carta de compromisso de geração de emprego e renda/ sustentabilidade/infraadicional ao município. Matriz de responsabilidade.	NA	Frontal: 10m Lateral: 1,50 até 2 pav/ a partir de 2 pavtos A = 1,50+H/6 Altura na divisa: até 7 metros	50 m	Estudo de Impacto Vizinhança Estudo ambiental - EIA/RIMA
ZUNC	ZIA	Especial: apenas edificações ligadas direta ou indiretamente ao uso aeroportuário	NA	NA	NA	Básico: 0,2	NA	Obtém coeficiente adicional e máximo mediante ODC	Sujeita a licenciamento na ANAC	Sujeita a licenciamento na ANAC	50 m	Estudo de Impacto Vizinhança Estudo ambiental - EIA/RIMA Operação

Macrozoneamento	Zoneamento	Uso	Lote mínimo	Quadra máxima	Permeabilidade	Coeficientes	Tx. Ocupação	Parcelamento/Transferência	Gabarito	Afastamentos	Testada Mínima	Instrumentos
												Urbana Outorga onerosa para CA máximo
ZUC E ZUNC	ZPAM	Área livre de uso público/privado para fins de preservação e contemplação da natureza Permitido uso institucional e atividades de uso sustentável	NA	NA	90%	Básico: 1	10%	Transfere coeficiente pra ZAP e ZMHDE com retenção de 20% do valor para manutenção /gestão recuperação ambiental. Admite PPP para isso com recursos do Fundo	NA	1	NA	Geradora de UTDC Estudo impacto ambiental - PCA/RCA para controle de áreas degradadas e fiscalização de uso de recursos Receptora de Pagamento por serviços ambientais
ZR	ZR	Rural, atividades agrícolas, pecuárias, agroindustriais, de turismo e lazer	30.000m ² (módulo rural)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

3.4 ITEM 7.5

Áreas de aplicação dos instrumentos da política urbana, acompanhado de documento contendo os critérios para aplicabilidade dos instrumentos, considerando que o Plano Diretor deverá regulamentar cada instrumento.

O Termo de Referência prevê que a revisão do Plano Diretor do Município de Curvelo deve envolver, entre outras, a seguinte atividade (item 7.5, p. 8):

Regulamentação dos critérios e das áreas para aplicabilidade dos instrumentos do Estatuto da Cidade, dentre eles:

- a) Parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- b) IPTU progressivo no tempo;
- c) Desapropriação com pagamento em títulos;
- d) Outorga onerosa do direito de construir;
- e) Transferência do direito de construir;
- f) Estudo de impacto de vizinhança;
- g) Direito de preempção.

Já na parte destinada à descrição dos produtos, o Termo de Referência prevê que o Produto 7 deve incluir o seguinte (p. 12):

Mapa com a delimitação das áreas de aplicação dos instrumentos da política urbana, acompanhado de documento contendo os critérios para aplicabilidade dos instrumentos, considerando que o Plano Diretor deverá regulamentar cada instrumento previsto (estabelecer todas as condições e prazos necessários para a sua implementação). A simples cópia dos respectivos artigos do Estatuto da Cidade não atende a esta solicitação.

O art. 4º do Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, elenca uma extensa lista exemplificativa de instrumentos que podem ser utilizados na execução da política urbana, conforme segue abaixo:

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

- I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

- II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;
- III – planejamento municipal, em especial:
- a) plano diretor;
 - b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
 - c) zoneamento ambiental;
 - d) plano plurianual;
 - e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
 - f) gestão orçamentária participativa;
 - g) planos, programas e projetos setoriais;
 - h) planos de desenvolvimento econômico e social;
- IV – institutos tributários e financeiros:
- a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
 - b) contribuição de melhoria;
 - c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- V – institutos jurídicos e políticos:
- a) desapropriação;
 - b) servidão administrativa;
 - c) limitações administrativas;
 - d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
 - e) instituição de unidades de conservação;
 - f) instituição de zonas especiais de interesse social;
 - g) concessão de direito real de uso;
 - h) concessão de uso especial para fins de moradia;
 - i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
 - j) usucapião especial de imóvel urbano;
 - l) direito de superfície;
 - m) direito de preempção;
 - n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
 - o) transferência do direito de construir;
 - p) operações urbanas consorciadas;
 - q) regularização fundiária;
 - r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
 - s) referendo popular e plebiscito;
 - t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)
 - u) legitimação de posse. (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)
- VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

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

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

Vários desses instrumentos precedem à referida lei federal e possuem regramentos próprios previstos na legislação federal. É o caso, como exemplos, da desapropriação, do tombamento e das unidades de conservação. Aqueles que são disciplinados pelo Estatuto da Cidade são os seguintes, além do próprio Plano Diretor que está normatizado nos arts. 39 a 42B:

- Parcelamento, edificação e utilização compulsórios – arts. 5º e 6º;
- IPTU progressivo no tempo – art. 7º;
- Desapropriação com pagamento em títulos – art. 8º;
- Usucapião especial de imóvel urbano individual e coletiva - arts. 9º a 14;
- Direito de superfície – arts. 21 a 24;
- Direito de preempção – arts. 25 a 27;
- Outorga onerosa do direito de construir – art. 28 e arts. 30 e 31;
- Outorga onerosa de alteração de uso – arts. 29 a 31;
- Operações urbanas consorciadas – arts. 32 a 34ª;
- Transferência do direito de construir – art. 35;
- Estudo de impacto de vizinhança – arts. 36 a 38;
- Consórcio imobiliário – art. 46.

Ressalte-se que o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de áreas urbanas, o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública foram criados pela Constituição da República de 1988 (CR/88). Os demais instrumentos da política urbana, acima listados, foram criados pelo próprio Estatuto da Cidade. No capítulo constitucional dedicado à política urbana, o § 4º do art. 182, estabelece o seguinte:

Art. 182 [..]

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

A função do Estatuto da Cidade, enquanto norma federal de direito urbanístico e que estabelece diretrizes gerais para a política urbana, é a de fixar as normas gerais para aplicação dos instrumentos da política urbana que são tratados em seu texto. Tais normas gerais possuem força vinculante, ou seja, devem ser seguidas por todos obrigatoriamente.

Com exceção da usucapião especial de imóvel urbano, do direito de superfície, e das operações urbanas consorciadas todos os demais instrumentos disciplinados pelo Estatuto da Cidade são de aplicação exclusiva dos Municípios no âmbito do exercício da sua competência de executar a política urbana. No caso das operações urbanas consorciadas, o Estatuto das Metrôpoles (Lei Federal nº 13.089/2015) inseriu no ordenamento jurídico a possibilidade de criação de operações urbanas consorciadas interfederativas por meio de lei complementar estadual ao incluir o art. 34A ao Estatuto da Cidade.

Ainda segundo o Estatuto da Cidade, a regulamentação de alguns desses instrumentos compõe o conteúdo mínimo do plano diretor, conforme o seu art. 42, incisos I e II, abaixo transcritos:

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:
I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;
II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei; [respectivamente direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir, outorga onerosa de alteração de uso, operações urbanas consorciadas e transferência do direito de construir]
[...]

Investigações voltadas à avaliação dos planos diretores aprovados pelos Municípios após a vigência do Estatuto da Cidade, como é o caso de Santos e

Montandon (2011), têm constatado a prevalência nos planos diretores de conjuntos de diretrizes e objetivos orientados pelas diretrizes gerais da política urbana previstas no art. 2º do Estatuto da Cidade, mas que não incorporam definições mais concretas e autoaplicáveis, fazendo com que o plano diretor acabe se assemelhando a uma mera carta de intenções.

Ocorre que a aplicação de parte dos instrumentos da política urbana disciplinados pelo Estatuto da Cidade, por força de exigências nele contidas, depende de regramento pelo Plano Diretor e da aprovação de leis que lhes são complementares. Ou seja, não serão autoaplicáveis a partir do plano diretor.

Logo, embora se trate de crítica bastante pertinente, que deve ser considerada nos processos de revisão dos planos diretores, é também preciso considerar que a sistemática a ser adotada para a regulamentação dos instrumentos urbanísticos em todos os municípios brasileiros deve ser aquela prevista no Estatuto da Cidade.

Diante disso, é necessário buscar, o máximo possível, que o plano diretor seja um instrumento autoaplicável e que, com isso, fixe todas as normas urbanísticas que o Estatuto da Cidade estabelece como seu conteúdo. Deve-se, contudo, respeitar as situações em que o Estatuto da Cidade expressamente cria exceções, sob pena de tornar o plano diretor ineficaz, uma vez que quando da aplicação dos instrumentos corre-se o risco de ser alegado vício de legalidade formal, por descumprimento de dispositivo de lei federal.

Por vezes é ainda requerido pelo Estatuto da Cidade que as leis que devem complementar conteúdos do Plano Diretor sejam leis específicas, o que está previsto para os seguintes instrumentos: parcelamento, edificação e utilização compulsórios; IPTU progressivo no tempo; outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso e operações urbanas consorciadas.

Nesse ponto, é preciso pontuar que existem discussões sobre qual seria o significado de lei específica, já que tanto a CR/88, quanto inúmeras leis federais, como é o caso do Estatuto da Cidade, fazem esse tipo de exigência.

A questão gira em torno de definir se, para tratar das temáticas em que se requer lei específica, a lei deve ser editada com conteúdo único, ou seja, dispor exclusivamente sobre uma temática, ou é possível admitir, por exemplo, uma lei que discipline duas matérias específicas, mas cada uma de forma autônoma, em partes diferentes do texto legal e bem delimitadas.

Em outros termos, a questão é saber se a exigência de lei específica se refere a um sentido formal (uma lei monotemática) ou a um sentido material (o tema ser tratado de forma separada e bem delimitada na lei, que poderia versar sobre outro ou outros temas).

Está em curso no Supremo Tribunal Federal (STF), uma ação direta de inconstitucionalidade em que essa questão é discutida (ADI 5154, proveniente do Estado do Pará, cujo relator é o Ministro Luiz Fux). O julgamento encontra-se suspenso desde abril de 2015, aguardando voto de 2 (dois) ministros. Dos 9 (nove) Ministros que votaram, 05 (cinco) entenderam que a exigência de lei específica se refere a um sentido formal e 04 (quatro) a um sentido material (STF, 2015).

As discussões já realizadas no âmbito dessa ação que tramita no STF mostram como a interpretação do assunto é passível de interpretações distintas. Por essa razão, sobretudo enquanto não for finalizado o seu julgamento, com vistas a evitar alegações de vício de legalidade formal, a orientação que se aparenta mais adequada é a de entender que, quando o Estatuto da Cidade faz menção a lei específica, está a exigir uma lei municipal que trate exclusivamente da matéria, ou seja, monotemática.

Observando-se todas as considerações expostas acima, a seguir serão apresentadas as propostas que comporão a regulamentação de cada um dos instrumentos de política urbana acima referidos e que, posteriormente, serão incorporadas à minuta de anteprojeto de lei para instituir o Plano Diretor do Município de Curvelo, em revisão à lei vigente.

Como forma de construir uma proposta de regulamentação objetiva e uniforme serão apresentados os seguintes tópicos para cada um dos instrumentos:

1. Dispositivos do Estatuto da Cidade que disciplinam o instrumento;
2. Dispositivos da Lei da Complementar nº 57/2006 e/ou da Lei Complementar nº 71/2010;
3. Comentários sobre a Lei da Complementar nº 57/2006 e/ou a Lei Complementar nº 71/2010;
4. Propostas de revisão do Plano Diretor:
 - 4.1 Delimitação das áreas de aplicação;
 - 4.2 Critérios de aplicação;
5. Critérios a serem fixados pela lei municipal (específica ou não) que deve complementar o plano diretor.

Após a apresentação de tais conteúdos para cada um dos instrumentos, ao final, será apresentado um mapa que ilustra a delimitação das suas áreas de aplicação no território do Município.

Destaca-se que, neste momento, o foco dos comentários à Lei da Complementar nº 57/2006 se referem a questões de conteúdo, salvo poucas exceções, conforme se verá a seguir. Aspectos estruturais e relativos à técnica legislativa serão enfrentados de forma detalhada no Produto 9, que cuidará da minuta de anteprojeto de lei voltada à revisão do Plano Diretor.

Esclarece-se ainda que, salvo raras exceções, a Lei Complementar nº 71/2010 não será objeto de análise, uma vez que é a Lei Complementar nº 57/2006 que disciplina os instrumentos, por se referir a área urbana do Município. Em

relação a essa temática, a Lei Complementar nº 71/2010, em geral, resume-se a repetir disposições do Estatuto da Cidade ou da Lei Complementar nº 57/2006.

Por fim, cumpre explicitar que, na minuta de anteprojeto de lei de revisão do Plano Diretor de Curvelo, esses instrumentos serão disciplinados em capítulos específicos dentro do título “Instrumentos de Política Urbana”.

3.4.1 Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; IPTU Progressivo no tempo e desapropriação com o pagamento em títulos da dívida pública

1. Dispositivos do Estatuto da Cidade que disciplinam os instrumentos:

- **Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios:**

Art. 5ª Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

- I – cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;
- II – (VETADO)

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

- I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;
- II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

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

- I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;
- II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

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

Art. 6º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

- **IPTU progressivo no tempo:**

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o caput do art. 5º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

- **Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública:**

Art. 8º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo 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 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 após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º desta Lei;

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 ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses 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 no art. 5º desta Lei.

2. Dispositivos da Lei da Complementar Municipal nº 57/2006:

- **Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios:**

Art. 11 - Para os fins estabelecidos no art. 182 da Constituição da República Federativa do Brasil, não cumprem a função social da propriedade urbana, por não atender às exigências de ordenação da cidade, os terrenos, glebas ou lotes, totalmente desocupados, ressalvadas as exceções previstas nesta lei, sendo passíveis, sucessivamente, de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo e desapropriação com pagamentos em títulos, com base nos artigos 5º, 6º, 7º e 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001, Estatuto da Cidade.

Parágrafo único: Os critérios de enquadramento dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados estão definidos nesta lei, que disciplina os instrumentos citados no caput deste artigo, e delimitam as áreas do Município onde serão aplicados.

[...]

Art. 81 - O Executivo exigirá do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado delimitado nesta lei, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo a ser fixado em lei própria; e desapropriação com pagamento da indenização mediante títulos da dívida pública.

Parágrafo único: Os instrumentos previstos neste artigo serão aplicados nas seguintes Zonas:

I – Zona Adensada (ZA), inclusive sua Área de Diretrizes Especiais (ADE);

II – Zona de Adensamento Controlado (ZAC) e seus Eixos de Verticalização (EV).

Art. 82 - O Poder Executivo promoverá a notificação dos proprietários dos imóveis sujeitos ao parcelamento, à edificação ou à utilização compulsórios, intimando-os a dar o aproveitamento adequado para os respectivos imóveis de acordo com esta Lei do Plano Diretor Estratégico dentro do prazo de três anos contados a partir da data

inicial de vigência desta Lei ou de lei específica que venha determinar outras condições e prazos, sob pena de sujeitar-se o proprietário, sucessivamente, ao pagamento do imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo (IPTU) e à desapropriação com pagamento em títulos, conforme disposições dos artigos 5º ao 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001, Estatuto da Cidade.

§ 1º - Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Poder Executivo o Consórcio Imobiliário conforme disposto no art. 46 da Lei Federal citada no *caput* deste artigo.

§ 2º - O proprietário de imóvel afetado pela obrigação legal mencionada no *caput* deste artigo pode propor sua doação integral ou parcial ao Poder Público para a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários; para preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; ou para servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social em troca de autorização para a transferência do respectivo potencial construtivo para outro imóvel situado em área de interesse estratégico, nos termos desta Lei, para aplicação das diretrizes do plano diretor.

§ 3º - São considerados solo urbano não edificado, os lotes de terrenos e glebas com área superior a 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a zero nas áreas delimitadas por lei.

§ 4º - São considerados solo urbano subutilizado os lotes de terrenos e glebas com área superior a 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para o lote na zona onde se situam, excetuando:

- I - os imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades;
- II - os imóveis utilizados como postos de abastecimento de veículos;
- III - os imóveis integrantes do sistema de áreas verdes do Município.

§ 5º - É considerado solo urbano não utilizado todo tipo de edificação localizada nas áreas delimitadas por esta lei que tenham, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua área construída desocupada há mais de cinco anos.

§ 6º - Considera-se também, para fins do parágrafo anterior, área construída desocupada, aquela cuja utilização não atenda aos interesses econômicos e sociais do Município.

§ 7º - Independentemente do IPTU progressivo no tempo, a que se refere este artigo, o Município poderá aplicar alíquotas progressivas ao IPTU em razão do valor, da localização e do uso do imóvel como autorizado no § 1º do art. 156 da Constituição Federal.

[...]

Art. 113 - O Município exigirá, nos termos fixados em lei específica, que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicar os mecanismos previstos no art. 182, § 4º, da Constituição Federal,

respeitados os termos da lei federal que regulamente esse dispositivo e lhe dê eficácia.

- **IPTU progressivo no tempo:**

Art. 83 - Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no artigo anterior, o Poder Executivo aplicará alíquotas progressivas de IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos ou até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar conforme o caso.

§ 1º - Lei específica, baseada no artigo 7º da Lei Federal n.º 10.257/2001, Estatuto da Cidade, estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas.

§ 2º - Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos, o Poder Executivo manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação

§ 3º - É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

- **Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública:**

Art. 84 - Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento da indenização em títulos da dívida pública observada a legislação nacional pertinente.

§ 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 o mesmo se localiza;

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

§ 2º - Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para o pagamento de tributos.

§ 3º - O Poder Executivo, diretamente ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se o procedimento licitatório pertinente, promoverá o adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 4º - O adquirente de imóvel sujeito à incidência do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios fica sujeito às mesmas obrigações legalmente impostas ao respectivo alienante.

3. Comentários sobre os dispositivos Lei da Complementar nº 57/2006:

- Os artigos 11 e 113 são desnecessários, pois somente repetem os conteúdos da CR/88 e do Estado da Cidade e estão localizados de forma dispersa e fora do capítulo destinado a disciplinar o instrumento em análise, fazendo com o texto legal fique repetitivo e com deficiências estruturais, já que um mesmo conteúdo é abordado em diversas partes do texto sem sequer existirem remissões;
- O art. 82 fixa o prazo de 3 (três) anos para o cumprimento da obrigação pelos proprietários notificados, mas segundo o art. 5º, caput e § 5º, do Estatuto da Cidade os prazos devem ser fixados pela lei específica e não pelo Plano Diretor;
- o § 2º do art. 82 trata da possibilidade de aplicar a transferência do direito de construir (TDC) em relação aos imóveis notificados para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, envolvendo a doação do imóvel ao Poder Público. Quanto a esse aspecto, deve-se fazer ponderações em duas direções, sendo a primeira do ponto de vista estrutural e a outra quanto ao conteúdo:
 - O TDC é um instrumento previsto no Estatuto da Cidade e sua aplicação deve envolver o estabelecimento de uma série de critérios que lhes são específicos. O mais adequado é que esses critérios estejam todos agrupados em uma mesma parte do plano diretor, com vistas a evitar a fragmentação da sua estrutura e de tornar a interpretação e aplicação do TDC mais clara. Com vista a garantir uma boa articulação do texto legal, basta inserir um dispositivo na parte destinada ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios para explicitar que o proprietário notificado poderá propor a aplicação do TCD e a doação do imóvel para o Poder Público, caso o imóvel se enquadre em uma das situações previstas nos artigos que regulamentam tal instrumento (citação dos artigos que regulam o TCD no Plano Diretor);

- está previsto que a área receptora é “outro imóvel situado em área de interesse estratégico, nos termos desta Lei, para aplicação das diretrizes do plano diretor”, enquanto que o adequado é que sejam as áreas receptoras previstas na regulamentação do TDC, as quais poderão receber coeficiente de aproveitamento decorrente de todas as áreas geradoras estabelecidas da legislação municipal independente da origem. Não há fundamento para se estabelecer áreas geradoras específicas e diferentes do regramento geral do TDC.

4. Propostas de revisão do Plano Diretor:

4.1 Delimitação das áreas de aplicação (mudanças em relação ao Plano Diretor vigente):

- Zona Adensada (ZA);
- Zona de Adensamento Controlado (ZAC) e seus Eixos de Verticalização (EV);
- Zona de Adensamento Prioritário (ZAP);
- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

4.2 Critérios de aplicação (manutenção dos conceitos, e respectivos critérios, previstos no Plano Diretor vigente, com adequações de redação para eliminar impropriedades técnicas, e reformulação das hipóteses de não incidência):

- **Conceito de imóvel urbano não edificado:** as glebas não parceladas e os lotes não edificados com área igual ou superior a 360 m² (trezentos e sessenta metros quadros), onde o coeficiente de aproveitamento utilizado é igual a 0 (zero), excetuando:

- gleba ou lote onde haja impossibilidade técnica de implantação de infraestrutura de saneamento e de energia elétrica, ressalvados os casos em que se possa exigir no processo de licenciamento do parcelamento ou da edificação a resolução da impossibilidade técnica e, com isso, a sua implantação.
- **Conceito de imóvel urbano subutilizado:** os lotes com área superior a 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento utilizado não atingir o mínimo definido para o lote na zona onde se situam, excetuando:
 - os imóveis ocupados por uso não residencial onde funcionem atividades econômicas que não necessitam de área construída para exercer suas finalidades ou que a área construída necessária seja inferior ao mínimo, desde que a atividade exercida no local faça uso de toda a área não construída existente; ou desde que a atividade exercida no local faça uso de pelo menos 2/3 (dois terços) da área construída existente;
 - os imóveis integrantes do sistema de áreas verdes do Município;
 - os imóveis de interesse do patrimônio cultural que tenham sido tombados, ou que tenham processo de tombamento em tramitação pelo órgão competente de qualquer ente federativo, ou ainda cujo potencial construtivo tenha sido transferido por meio da aplicação da transferência do direito de construir.
- **Conceito de imóvel urbano não utilizado:**
 - todo tipo de edificação que tenha, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua área construída desocupada há mais de 5 (cinco anos);
- **Inclusão de uma hipótese de não incidência aplicável para os três casos:** É vedada a incidência do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios em imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados em razão de impossibilidades jurídicas ou pendências judiciais

momentaneamente insanáveis pelo proprietário, e apenas enquanto está perdurar.

5. Critérios a serem fixados por lei que complementar as disposições do plano diretor (lei específica):

- determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado;
- fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação;
- prever, caso entenda pertinente, a conclusão das obrigações em etapas em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, desde que assegurado que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo;
- fixar o valor da alíquota a ser aplicada a cada ano, a qual não poderá exceder a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

3.4.2 Direito de Preempção

1. Dispositivos do Estatuto da Cidade que disciplinam o instrumento:

Art. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a 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. 26. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público 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;
- IX – (VETADO)

Parágrafo único. A lei municipal prevista no § 1º do art. 25 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 27. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, 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 a 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.

2. Dispositivos da Lei da Complementar nº 57/2006:

Art. 85 - O Poder Executivo poderá exercer, durante o respectivo prazo legal de vigência, o direito de preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre terceiros localizados em área delimitada por lei, baseada nesta Lei do Plano Diretor, que fixará prazo de vigência não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência, conforme disposto nesta Lei e nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal N.º 10.257, de 10 de Julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

§1º O direito de preferência será exercido sempre que o Poder Executivo 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.

§ 2º. O direito de Preempção será aplicado às seguintes Zonas do Município:

- I – Zona de Proteção Ambiental (ZPAM);
- II - Zonas de Expansão Urbana (ZEU);
- III – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

Art. 86 - Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção deverão ser obrigatoriamente oferecidos ao Poder Executivo, que terá preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos nos termos da lei.

Art. 87 - O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada e o Serviço Registral de Imóveis, para o exercício do direito de preferência.

§ 1º - No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel nas condições mencionadas no caput, o proprietário deverá comunicar imediatamente, ao órgão competente, sua intenção de alienar onerosamente o imóvel.

§ 2º - A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I - proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III - certidão recente de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Serviço Registral de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 88 - Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, o Poder Executivo poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§ 1º - 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, e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º - O decurso de prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa do Município de que pretende exercer o direito de preferência faculta ao proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente

interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito do Município exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

Art. 89 - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Município cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de trinta dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa conforme disposto em lei.

§ 1º - O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada, a adjudicação de imóvel que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação do Executivo de seu interesse em exercer o direito de preferência e cobrança da multa a que se refere o artigo anterior.

§ 2º - Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do imposto predial e territorial urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

3. Comentários sobre os dispositivos Lei da Complementar nº 57/2006:

- O art. 85 fixa que a lei municipal destinada a complementar o Plano Diretor fixará o prazo de vigência do direito de preferência não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência, o que se encontra em conformidade com o § 1º do art. 25 do Estatuto da Cidade. Por outro lado, de forma contraditória, o art. 86 estabelece que o direito de preferência para aquisição será de cinco anos.

4. Propostas de revisão do Plano Diretor:

4.1 Delimitação das zonas em que o instrumento poderá ser aplicado (mudanças em relação ao Plano Diretor vigente):

- ZAP – Zona de Adensamento Prioritário;
- ZEIS – Zona de Especial Interesse Social;
- ZMDHE – Zona Mista de Desenvolvimento Econômico e Habitação.

4.2 Critérios de aplicação

- manutenção dos critérios previstos no Plano Diretor vigente, com exclusão do trecho final do art. 86 relacionado ao prazo e realização de ajustes de redação com vistas a alcançar um texto mais claro e tecnicamente adequado.

5. Critérios a serem fixados por lei que complementar as disposições do plano diretor (não é exigida lei específica):

- delimitar as áreas em que incidirá o direito de preempção com base nas zonas urbanas delimitadas no Plano Diretor onde o instrumento poderá ser aplicado;
- fixar o prazo de vigência do direito de preferência, que não poderá ser superior a 5 (cinco anos), renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência, em observância ao § 1º do art. 25 Estatuto da Cidade;
- enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades listadas no art. 25 do Estatuto da Cidade, em observância ao parágrafo único também do art. 25;
- fixação do valor da multa a que se refere o art. 89 do Plano Diretor vigente. O conteúdo desse dispositivo será mantido na revisão. Faz-se necessário que a lei que disporá sobre o direito de preempção fixe o valor da multa para que o disposto no Plano Diretor tenha condições de aplicabilidade.

3.4.3 Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso

1. Dispositivos do Estatuto da Cidade que disciplinam os instrumentos:

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

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

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

[...]

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

- I – a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III – a contrapartida do beneficiário.

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

2. Dispositivos da Lei da Complementar nº 57/2006:

Art. 95 - A outorga onerosa do direito de construir poderá ser exercida, mediante prestação de contrapartida pelo beneficiário, na Zona de Adensamento Controlado (ZAC) e na Zona de Urbanização e Adensamento Prioritário (ZUAP).

Art. 96 - Nas áreas onde é possível a outorga onerosa, o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, obedecendo o limite máximo a ser atingido pelo coeficiente de aproveitamento de 3,0.

Art. 97 - Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

- I – a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III – a contrapartida do beneficiário.

Art. 98 - Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados nas seguintes atividades:

- I – criação de áreas verdes;
- II – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- III – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- IV – implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

3. Dispositivos da Lei da Complementar nº 71/2010:

Art. 7º - Ficam colocados à disposição da política integrada de desenvolvimento do território municipal/área rural de Curvelo, complementando, sem alterar, os instrumentos da política urbana do Plano Diretor Estratégico aprovado pela Lei Complementar nº 57 de 10/10/2006, os seguintes instrumentos definidos pela Lei Federal 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, no interesse coletivo, tendo em vista as possibilidades de aplicação desses instrumentos nas áreas urbanas dos distritos e povoados, a partir de um processo de crescimento da urbanização existente:

[...]

IV - a outorga onerosa do direito de construir e da alteração de uso do solo com contrapartida prestada pelo beneficiário – conforme os artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal 10.257/2001, o Plano Diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico, ou onde poderá ser permitida a alteração do uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário. Lei Municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir;

[...]

4. Comentários sobre os dispositivos da Lei da Complementar nº 57/2006 e da Lei Complementar nº 71/2010:

- O art. 96 do Plano Diretor vigente fixa limite máximo único de 3 (três) para o coeficiente de aproveitamento. Essa estratégia de regramento contraria o Estatuto da Cidade, já que o seu § 3º do art. 28 estabelece que a fixação dos coeficientes de aproveitamento máximos se dará considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.
- Não é regulada a aplicação da outorga onerosa de alteração de uso, conforme prevê o art. 29 do Estatuto da Cidade. A Lei Complementar nº 57/2006 não menciona esse instrumento dentre os instrumentos da política urbana a serem aplicados no Município. A Lei Complementar nº 71/2010 menciona, no art. 7º, IV, que poderá ser aplicado, mas não fixa a área de aplicação, resumindo-se a repetir o texto do art. 29 do Estatuto da Cidade. A outorga onerosa de alteração de uso compõe o conteúdo mínimo dos planos diretores, conforme art. 42, II, do Estatuto da Cidade. A aplicação mais comum desse instrumento tem sido nas alterações de

uso do solo rural para fins urbanos, possibilitando a recuperação de parte da valorização imobiliária decorrente do ato administrativo de autorização dessa mudança de uso e contribuindo para a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização, em convergência com as diretrizes do Estatuto da Cidade previstas nos incisos IX e XI do art. 2º.

5. Propostas de revisão do Plano Diretor:

5.1 Delimitação das áreas de aplicação da outorga onerosa do direito de construir (modificações em relação ao Plano Diretor vigente):

- as seguintes zonas urbanas, para as quais foram definidos coeficientes de aproveitamento máximo, conforme tabela contida no item 4.3 deste documento:
 - Zona Adensada (ZA);
 - Zona de Adensamento Prioritário (ZAP);
 - Zona de Adensamento Controlado (ZAC);
 - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
 - Zona Mista de Desenvolvimento Econômico e Habitação (ZMDHE);

5.2 Critérios de aplicação (modificações em relação ao Plano Diretor vigente):

- coeficientes de aproveitamento básico: conforme tabela contida no item 4.3 deste documento;
- coeficientes de aproveitamento máximo: conforme tabela contida no item 4.3 deste documento;
- os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados nas seguintes finalidades:
 - regularização fundiária;

- execução de programas e projetos de habitação de interesse social;
- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental, como a criação de áreas verdes
- proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

6. Critérios a serem fixados por lei municipal que complementar as disposições do plano diretor (lei específica):

- condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso:
 - fórmula de cálculo para a cobrança;
 - casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
 - contrapartida do beneficiário.

3.4.4 Operações Urbanas Consorciadas

1. Dispositivos do Estatuto da Cidade que disciplinam o instrumento:

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

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

III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades

de design e de obras a serem contempladas. (Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013)

Art. 33. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

- I – definição da área a ser atingida;
- II – programa básico de ocupação da área;
- III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV – finalidades da operação;
- V – estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I, II e III do § 2º do art. 32 desta Lei; (Redação dada pela Lei nº 12.836, de 2013)
- VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.
- VIII - natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III do § 2º do art. 32 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013)

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 34. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Deve-se esclarecer que o art. 34A, incluído no Estatuto da Cidade pela Lei nº 13.089/2015 (Estatuto da Metrópole), não foi transcrito por se referir às operações urbanas interfederativas a serem instituídas por leis

estaduais específicas nos casos de regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas.

2. Dispositivos da Lei da Complementar nº 57/2006:

Art. 105 - As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de 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 e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infraestrutura e sistema viário, num determinado perímetro.

§ 1º - Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

§ 2º - Sem prejuízo de previsão em lei específica, são áreas de operações urbanas consorciadas:

- I – Zona de Urbanização e Adensamento Prioritário (ZUAP);
- II – Zona de Expansão Urbana (ZEU);
- III – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

§ 3º - A operação urbana pode ser proposta ao Executivo por qualquer cidadão ou entidade que nela tenha interesse.

§ 4º - Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

- I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;
- II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 106 - A operação urbana envolve intervenções como:

- I - tratamento urbanístico de áreas públicas;
- II - abertura de vias ou melhorias no sistema viário;
- III - implantação de programa habitacional de interesse social;
- IV - implantação de equipamentos públicos;
- V - recuperação do patrimônio cultural;
- VI - proteção ambiental;
- VII - reurbanização;
- VIII - regularização de edificações localizadas em área não parcelada oficialmente.

Art. 107 - Lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

- I – definição da área a ser atingida;
- II – programa básico de ocupação da área;

- III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV – finalidades da operação;
- V – estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2o do art. 32 do Estatuto da Cidade.
- VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1o - Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2o - A partir da aprovação da lei específica de que trata o *caput*, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público Municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 108- A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1o Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

3. Comentários sobre os dispositivos da Lei da Complementar nº 57/2006

- o plano diretor, de forma adequada, fixa algumas normas complementares ao Estatuto da Cidade sobre as operações urbanas consorciadas, especificamente, nos sentidos de (1) trazer mais detalhes quanto às finalidades e intervenções prioritárias que devem ser objeto das operações urbanas consorciadas a serem criadas no Município e (2) fixar as zonas urbanas onde poderão ser implantadas, conforme delimitação do seu perímetro a ser prevista na lei específica de cada operação;

- Em 2013, a Lei Federal nº 12.836/2013, trouxe novos conteúdos para as disposições do Estatuto da Cidade relativas às operações urbanas consorciadas. Tratam-se, conforme transcritos acima, do inciso III do art. 32 e do inciso VIII do art. 33. Se a opção a ser adotada na revisão do Plano Diretor for a de replicar os conteúdos previstos no Estatuto da Cidade sobre cada um dos instrumentos, como acontece no Plano Diretor vigente, deve-se atentar para a inclusão dessas novas disposições;
- O § 3º do art. 105 do Plano Diretor vigente estabelece que “a operação urbana pode ser proposta ao Executivo por qualquer cidadão ou entidade que nela tenha interesse”. Sobre esse dispositivo há duas considerações a fazer:
 - É adequado que seja incluído o Poder Executivo Municipal dentre os atores que podem propor a criação de operação urbana consorciada. Trata-se de um pressuposto, já que o Município é, inclusive, o principal ator que deve tomar as medidas necessárias sempre que tal instrumento representar a melhor possibilidade para o tratamento de determinado contexto da realidade local. Contudo, recomenda-se a inclusão do Poder Executivo Municipal de forma explícita para marcar o seu papel central na execução da política urbana e também para que o texto da lei fique mais claro e se evite conflitos e dúvidas quando de sua interpretação e aplicação;
 - Para possibilitar a execução desse dispositivo legal de forma a assegurar transparência e isonomia aos trâmites relacionados à apresentação das propostas de operações urbanas consorciadas, é fundamental que esse dispositivo legal seja regulamentado. Como essa regulamentação abordaria questões como o conteúdo mínimo e a forma de apresentação das propostas, bem como os procedimentos administrativos e critérios para sua tramitação e apreciação no âmbito do Poder

Executivo Municipal, poderá ser realizada mediante decreto do Poder Executivo.

4. Propostas de revisão do Plano Diretor:

4.1 Delimitação das zonas urbanas onde poderão ser criadas operações urbanas consorciadas (modificações em relação ao Plano Diretor vigente):

- Zona de Adensamento Controlado (ZAC)
- Zona Econômica (ZE);
- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

4.2 Critérios de aplicação (manutenção das disposições complementares ao Estatuto da Cidade previstas no Plano Diretor vigente, com algumas adequações, e inclusão de normas complementares em relação aos certificados de potencial adicional de construção – CEPACs):

- Conceito: as Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de 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 e a valorização ambiental em um determinado perímetro, especialmente para atender às seguintes finalidades públicas:
 - ampliar os espaços públicos;
 - organizar o transporte coletivo;
 - implantar programas habitacionais de interesse social e
 - promover melhorias de infraestrutura e sistema viário;
- a operação urbana consorciada poderá ser proposta pelo Poder Executivo Municipal ou a este ser apresentada por qualquer cidadão ou entidade que nela tenha interesse.

- Mediante regulamentação por decreto serão estabelecidos o conteúdo mínimo e a forma em que as propostas deverão ser apresentadas, bem como os procedimentos administrativos e critérios para sua tramitação e apreciação no âmbito do Poder Executivo Municipal;
- as operações urbanas devem envolver especialmente as seguintes intervenções:
 - tratamento urbanístico de áreas públicas;
 - abertura de vias ou melhorias no sistema viário;
 - implantação de programa habitacional de interesse social, incluindo produção de habitação;
 - implantação de equipamentos públicos;
 - recuperação do patrimônio cultural;
 - proteção ambiental;
 - reurbanização ou urbanização de assentamentos precários;
 - regularização de edificações localizadas em área não parcelada oficialmente.
- Critérios complementares ao Estatuto da Cidade em relação aos certificados de potencial adicional de construção (CEPACs):
 - a lei municipal específica que criar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações e outras ações necessárias à própria operação;
 - caso seja prevista a emissão de certificados de potencial adicional de construção, a lei específica que criar a operação urbana consorciada deverá definir seus critérios e limites, devendo estabelecer, no mínimo:
 - a quantidade de certificados de potencial adicional de construção a ser emitida, obrigatoriamente proporcional

- ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a Operação;
- o valor mínimo do certificado de potencial adicional de construção;
 - as formas de cálculo das contrapartidas;
 - as formas de conversão e equivalência dos certificados de potencial adicional de construção em metros quadrados de potencial construtivo adicional;
- a vinculação dos certificados de potencial adicional de construção poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno;
 - certificados de potencial adicional de construção poderão ser vinculados ao terreno por intermédio de declaração da Municipalidade, os quais deverão ser objeto de certidão registrada em cartório.

5. Critérios a serem fixados pela lei municipal específica que criar cada operação urbana consorciada:

- delimitar o perímetro da operação urbana consorciada;
- estabelecer o plano de operação urbana consorciada, 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 em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I, II e III do § 2º do art. 32 desta Lei;

- forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.
- natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III do § 2º do art. 32 desta Lei;
- prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção (conteúdo facultativo).

3.5 ITEM 7.6

Tabela contendo características das vias por tipologia (largura das vias, calçadas e declividade, por tipo de via), acompanhada de documento contendo propostas de intervenção no sistema viário já existente.

TABELA 2 - CARACTERÍSTICAS VIÁRIAS

	Seção Transversal Tipo							Rampa Máxima	Rampa Máxima	
	PISTAS				Passeios Laterais	Canteiro Central	Largura Total		Máxima Permitida	Máxima Permissível*
	Rolamento		Estacionamento		Larg. Mínima	Largura Mínima				
	Nº de Faixas	Larg. Mínima por faixa	Nº de Faixas	Larg. Mínima						
Ligação Regional	6	3,50	2	3,00	-	5,00	32,00	0,5 %	10 %	12 %
Arterial	4	3,50	2	2,50	5,00	5,00	34,00		10 %	12 %
Coletora	2	3,50	2	2,50	3,00	-	18,00		10 %	15 %
Local	2	3,00	1	2,50	2,00	-	12,50		10 %	18 %
Local com praça de retorno	2	3,00	-	-	2,00	-	10,00		10 %	30 %
de Pedestres	1	5,00	-	-	-	-	5,00	1,5 %	8 %	15 %
Ciclovia	2	1,50	-	-	-	-	3,00		5 %	15 %

*Rampas admissíveis em trechos de vias cujo comprimento não exceda a 100m (cem metros) em terrenos onde a declividade predominante seja maior que 30% (trinta por cento). O piso nesses trechos deverá ter acabamento em asfalto ou em concreto moldado “in loco”

** A praça de retorno deverá ter diâmetro mínimo de 20m (vinte metros) e o canteiro central diâmetro mínimo de 12m (doze metros). Em caso de não haver canteiro central e na impossibilidade de diâmetro de 20m (vinte metros), será aceitável o diâmetro mínimo de 15m (quinze metros)

3.1 ITEM 7.7

Documento contendo as ações prioritárias para habitação e saneamento.

Habitação:

São diretrizes para as Políticas e Ações a serem estabelecidas para a habitação:

- I – priorizar o desenvolvimento habitacional de lotes urbanizados e vazios urbanos servidos por transporte coletivo;
- II - Identificar manchas adequadas à ocupação levando em conta fatores como incidência de elementos geradores de restrições à ocupação, custo da terra, acesso a infraestrutura e facilidade de integração à malha urbana;
- II - estimular e assistir tecnicamente, projetos comunitários e associativos de construção de habitação e serviços;
- III - priorizar a ocupação nos loteamentos existentes;
- IV - incentivar a formação de cooperativas habitacionais e programas associados às empresas utilizadoras de mão-de-obra;
- V - implementar projetos habitacionais para a população de baixa renda e incentivar a iniciativa privada a realizá-lo conforme o estabelecido na legislação municipal;
- VI - implementar programas de assistência técnica gratuita e autoconstrução;
- VII - disciplinar o adensamento por verticalização restringindo-o a áreas com capacidade de infraestrutura e condições topográficas adequadas.
- VIII – elaborar lei geral que estabeleça os critérios mínimos para concessão do auxílio moradia, pelo Poder Executivo, e os procedimentos para o seu repasse e fiscalização;
- IX - assegurar mecanismos, de aporte de pessoal e financeiros, para o funcionamento da Política Habitacional do Município;
- X - dentro de um quadro de justiça social, urbanizar, regularizar e titularizar as áreas ocupadas por população de baixa renda, passível de urbanização;
- XI - Promover ações de prevenção à formação de novos assentamentos precários, articulada à política habitacional municipal;
- XII – atualizar o cadastro imobiliário, a fim de identificar áreas de ocupação irregular e estruturar equipe de fiscalização municipal;
- XIII – efetivar a fiscalização de parcelamentos e obras em todo território municipal, inclusive dentro dos parcelamentos onde incide a concessão de direito de uso;

XIV - Promover habitação de Interesse Social de forma pulverizada a fim de evitar formação de grandes bolsões de pobreza sem infraestrutura adequada de moradia digna;

XV - Prever áreas e regulamentação dos instrumentos urbanísticos que estimulem o parcelamento, uso e ocupação do solo e a garantia da função social da propriedade dentro do perímetro urbano;

XVI – garantir, no caso de reassentamentos, que sejam executados:

a. em terrenos na própria área;

b. em terrenos próximos a área; ou;

c. em locais já dotados de infraestrutura e transporte coletivo, em zonas de adensamento preferencial ou zonas de habitação de interesse social;

XVII – proporcionar apoio técnico à localização de habitações rurais, de modo a evitar áreas de risco de inundações, deslizamentos e problemas de insalubridade como os gerados por ascensão do lençol freático;

XVIII - avaliar, a cada novo empreendimento de habitação de interesse social a oferta de serviços públicos necessários ao atendimento da população do futuro empreendimento, e no caso da oferta se mostrar insuficiente, determinar aos órgãos públicos competentes ou ao empreendedor, a título de contrapartida a melhoria dos equipamentos públicos existentes, ou a construção de novos equipamentos para atendimento da demanda local a ser gerada pelo novo empreendimento.

XIX – arregimentar investimentos junto aos Governos, Federal e Estadual, para promoção de urbanização necessária para regularização fundiária de interesse social em parcelamento consolidados;

XX – incrementar a fiscalização e penalidades aplicadas a loteamentos clandestinos a fim de garantir a regularização fundiária de interesse específico e assegurar que a responsabilidade por eventuais danos ambientais e urbanísticos, bem como o ônus proveniente de tal responsabilidade, não recaia sobre o poder público.

XXI – garantir moradias de qualidade, implantando projetos que respeitem a diversidade social e as características locais;

XXII – criar o Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS.

Saneamento:

São diretrizes da Política Municipal de Saneamento Básico:

I – garantir o desenvolvimento sustentável;

II – universalizar o atendimento e o planejamento de forma compatibilizada com a evolução da demanda;

III – ampliar o atendimento às regiões carentes e a realizar a compatibilização das tarifas com o poder aquisitivo da população;

IV – integrar os serviços de saneamento com as demais funções essenciais de competência Municipal, de modo a assegurar prioridade para a segurança sanitária e o bem-estar ambiental da população urbana e rural, em especial com os programas de saúde e educação;

V – articular o planejamento das ações de saneamento e dos programas urbanísticos de interesse comum, de forma a assegurar a preservação dos mananciais, a produção de água tratada, a interceptação e o tratamento dos esgotos sanitários, a drenagem urbana, o controle de vetores e a adequada coleta e disposição final dos resíduos sólidos;

VI – buscar a permanente melhoria da qualidade e a máxima produtividade na prestação dos serviços de saneamento básico, considerando as especificidades locais e as demandas da população;

VII - planejar e executar as obras e os serviços de saneamento ambiental, de acordo com as normas relativas à proteção ao meio ambiente e à saúde pública, cabendo aos Órgãos e Entidades responsáveis o licenciamento, a fiscalização e o controle dessas obras e serviços, nos termos de suas competências legais;

VIII – adotar indicadores e parâmetros sanitários, epidemiológicos e da qualidade de vida da população como norteadores da Política Municipal de Saneamento Ambiental;

IX – adotar medidas de educação ambiental e sanitária tendo como objetivos fundamentais:

- a) controle e uso racional da água;
- b) monitoramento de estações de tratamento de esgoto e de fossas;
- c) controle de doenças de veiculação hídrica, de vetores e zoonoses.

X – promover nas ações estabelecidas a equidade social e territorial em relação ao acesso ao saneamento básico, com vistas a promover:

- a) sustentabilidade ambiental, social e econômica;
- b) colaboração para o desenvolvimento urbano;
- c) melhoria da qualidade de vida, das condições ambientais e de saúde pública.

XI – assegurar o atendimento adequado à população rural dispersa, inclusive mediante a utilização de soluções compatíveis com suas características econômicas e sociais peculiares, com adoção de matriz tecnológica adequada à realidade local, considerando as características geográficas, econômicas e socioculturais do Município;

XII - manter atualizado o cadastro dos sistemas de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de drenagem pluvial e de limpeza urbana, por meio de sistemas georreferenciados;

XIII – integrar o sistema de informações georreferenciado sobre saneamento com o sistema de informações sobre meio ambiente;

IX – estabelecer mecanismos de controle sobre a atuação de concessionários dos serviços de saneamento, de maneira a assegurar a adequada prestação dos serviços e o pleno exercício do poder concedente por parte do Município.

X – compatibilizar soluções alternativas de saneamento ambiental, considerando a permeabilidade do solo e suas características geológicas em todo o Município, em especial nas áreas rurais;

XI – valorizar o processo de planejamento e decisão sobre medidas preventivas ao crescimento caótico de qualquer tipo, objetivando resolver problemas de escassez de recursos hídricos, congestionamento físico, dificuldade de drenagem e disposição de esgotos, poluição, enchentes, destruição de áreas verdes, assoreamento de rios, invasões e outras consequências.

3.2 ITEM 7.8

Documento contendo as especificações para funcionamento e o modelo de gestão do Sistema de Acompanhamento e Controle Social do Plano Diretor.

Como forma de acompanhamento e controle social do Plano Diretor, cria-se o Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE), órgão colegiado, de natureza deliberativa, composto por 17 (dezessete) membros efetivos, além dos seus respectivos suplentes, pertencentes aos seguintes segmentos:

- 4 (quatro) representantes do Poder Executivo Municipal;
- 1 (um) representante do Poder Legislativo Municipal;
- 3 (três) representantes do setor empresarial;
- 3 (três) representantes do setor técnico, vinculados a entidades profissionais, acadêmicas ou de pesquisas;
- 3 (três) representantes do setor popular;
- 3 (três) representantes de órgão público ambiental com atuação no Município.

Os membros do CONCIDADE terão mandato de 02 (dois) anos. Os membros titulares e suplentes representantes do CONCIDADE serão nomeados pelo Prefeito a partir dos seguintes procedimentos:

- indicação dos respectivos órgãos municipais, no caso dos representantes do Poder Executivo Municipal;

- indicação do Presidente da Câmara Municipal, no caso dos representantes da Câmara Municipal;
- eleição em assembleia de cada seguimento, convocada pelo CONCIDADE, especialmente com essa finalidade, por meio de edital, no caso dos representantes das entidades da sociedade civil.

A participação no CONCIDADE será considerada função relevante, não remunerada.

As atribuições do CONCIDADE são:

- elaborar o seu regimento interno;
- coordenar, acompanhar e avaliar a implementação do Plano Diretor e da legislação urbanística complementar, nos seus aspectos territorial, econômico e social, assim como coordenar o seu processo de revisão, a partir das propostas apresentadas pela Conferência Municipal da Cidade;
- opinar sobre os casos omissos e/ou aqueles que necessitem de avaliações específicas relacionados a este Plano Diretor e à legislação urbanística municipal que lhe é complementar;
- manifestar-se sobre a compatibilidade do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual com as diretrizes e prioridades desta Lei;
- deliberar sobre o licenciamento urbanístico diferenciado dos empreendimentos e atividades de impacto urbanístico submetidos à elaboração de estudo de impacto de vizinhança, nos termos do art. 172, II e §2º, e dos artigos 177 a 183 desta Lei;
- analisar as propostas de alteração da legislação urbanística, a partir dos pareceres apresentados pelo Executivo Municipal, pronunciando-se a respeito da matéria;
- acompanhar, por meio de solicitação de informações e esclarecimentos sobre planos, programas e projetos relativos ao desenvolvimento econômico e gestão municipal;
- assegurar a participação da população no processo de planejamento e o seu acesso ao sistema de informações municipais;
- avaliar planos, programas e projetos que terão repercussão na estrutura municipal;
- convocar e coordenar a Conferência Municipal de Política Urbana;

- deliberar, em nível de recurso, nos processos administrativos de casos decorrentes desta Lei ou da de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo;
- promover articulação e integração com os conselhos municipais responsáveis pelo acompanhamento de políticas, programas e projetos setoriais cujas ações tenham interface ou decorram desta Lei;

O órgão responsável pelo planejamento urbano municipal deverá prestar o apoio técnico e administrativo necessário ao funcionamento do CONCIDADE.

4 - REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição Federal de 1988.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em: 21 novembro 2017.

BRASIL. **Estatuto da Cidade:** Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm> Acesso em: 21 novembro 2017.

CARVALHO, Celso Santos Carvalho; ROSSBACH Ana Cláudia. **O Estatuto da Cidade comentado.** São Paulo: Ministério das Cidades: Aliança das Cidades, 2010. Disponível em:

<http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/Biblioteca/PlanelamentoUrbano/EstatutoComentado_Portugues.pdf> Acesso em: 21 novembro 2017.

SANTOS JUNIOR, O. A.; MONTANDON, D. T (org.). **Os planos diretores municipais pós Estatuto da Cidade:** balanço críticos e perspectivas. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Cidades: IPPUR/UFRJ, 2011.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL (STF). **Sobrestado julgamento de ADI sobre regime de previdência de militares do Pará.** Brasília, 2015. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/cms/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=290002>> Acesso em 21 novembro 2017.