



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 06/2025, 08 DE JULHO DE 2025.

“Dispõe sobre os Instrumentos Urbanísticos de Campo do Tenente e dá outras providências”.

A Câmara Municipal de Campo do Tenente, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito do Município de Campo do Tenente, Estado do Paraná, sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

Das Disposições Preliminares

Art. 1º As disposições desta lei deverão ser observadas obrigatoriamente.

Art. 2º A presente lei regulamenta no território municipal os artigos 120, 121 e 122 da Lei do Plano Diretor e os artigos 28, 29, 30, 31 e 35 do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001.

Art. 3º Constitui parte integrante da presente lei o Anexo 1.

Art. 4º. A utilização dos instrumentos tem por objetivos, conforme disposto na Lei do Plano Diretor:

- I - Otimizar a ocupação de regiões da cidade dotadas de infraestruturas e de acesso aos equipamentos e serviços públicos;
- II - Controlar a expansão sobre áreas ambientalmente frágeis;
- III - Aumentar a oferta de lotes urbanizados no perímetro urbano;
- IV - Combater a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização; e
- V - Controlar o processo de espraiamento urbano e de periferização, bem como de ocupação irregular ou clandestina no Município.

Art. 5º. A presente lei dispõe sobre os seguintes instrumentos jurídicos e urbanísticos:

- I - Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU - progressivo no tempo;



- II - Contribuição de Melhoria;
- III - Relatório Ambiental Prévio;
- IV - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- V - Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC;
- VI - Transferência do Direito de Construir - TDC;
- VII - Consórcio Imobiliário;
- VIII - Direito de Preempção;
- IX - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;
- X - Direito de Superfície;
- XI - Tombamento;
- XII - Desapropriação com Paramento em Títulos;
- XIII - Termo de Ajustamento de Conduta - TAC - Ambiental;
- XIX - Concessão do Direito Real de Uso;
- XX - Concessão Especial para Fins de Moradia.

CAPÍTULO II

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 6. Ficam estabelecidas, para fins de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios nas áreas de ZR3 e ZR2, delimitadas pelo Zoneamento Municipal, nas quais será exigido do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova o seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicar os mecanismos previstos na Lei Federal nº 10.257, de:

- I - Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; e
- III - Desapropriação com pagamento mediante título da dívida pública.

Art. 7. O parcelamento, edificação ou utilização compulsórios visam a promover uma justa reforma urbana, e estruturação de uma política fundiária que garanta a função social da cidade e da propriedade, por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas.



Art. 8. O parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e sua aplicabilidade em relação ao IPTU progressivo no tempo são definidos em lei específica.

CAPÍTULO III

Do IPTU Progressivo no Tempo

Art. 9º. Fica instituído nos perímetros urbanos do Município de Campo do Tenente o uso dos instrumentos do parcelamento, da edificação e utilização compulsória e da alíquota do IPTU progressiva no tempo.

Art. 10º. O instrumento do consórcio imobiliário, de que trata o Artigo 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, poderá ser utilizado para viabilizar os empreendimentos nos casos em que o proprietário não possa fazê-lo sozinho.

Art. 11º. A aplicação da progressividade do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU -, deverá obedecer aos princípios constitucionais da capacidade contributiva e da função social da propriedade.

Art. 12º. Aplicar-se-á o referido no artigo anterior aos imóveis:

I - Não edificado;

II - Subutilizados, entendidos assim aqueles construídos e que não atinjam o coeficiente de aproveitamento mínimo definido;

III - Não utilizado;

§ 1º Para tanto, considera-se solo urbano não edificado, o lote ou gleba onde o coeficiente de aproveitamento é igual a zero.

§ 2º Considera-se solo urbano subutilizado o que não atingir pelo menos 5% (cinco por cento) do coeficiente de aproveitamento básico.



§ 3º Imóvel urbano não utilizado compreende todo tipo de edificação paralisada ou em ruínas ressalvados os casos em que esse fato decorra de impossibilidades jurídicas ou pendências judiciais incidentes sobre o imóvel.

§ 4º Ficam excluídos das classificações dos parágrafos anteriores:

I - Os imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;

II - Os imóveis utilizados como postos de serviços e lava-rápido;

III - as áreas com cobertura vegetal em estágio médio ou avançado de sucessão e de preservação permanente;

IV - Os imóveis tombados e os de interesse histórico, paisagístico e turístico conforme estabelecido no respectivo Plano de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico.

Art. 13. O Poder Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo esta notificação ser averbada na matrícula do imóvel, junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único: A notificação de que trata este artigo deverá se dar da seguinte maneira:

I - Será feita por funcionário do órgão competente da administração pública municipal ao proprietário do imóvel ou, no caso deste ser uma pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência ou administração do bem;

II - Será feita por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso anterior.

Art. 14. Os prazos e as condições para a implementação das obrigações de utilização deverão constar da notificação mencionada no Art. 13, sendo:

I - 01 (um) ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto de utilização da área ou outra manifestação do proprietário, na forma de documentação protocolada dirigida ao órgão municipal competente, no caso de projeto de utilização serão cumpridas as providências administrativas pertinentes ou encaminhar-se-á ao Conselho de Desenvolvimento Municipal para apreciação da manifestação;

II - 02 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para o efetivo início das obras do empreendimento.



Parágrafo único: Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, o Conselho de Desenvolvimento Municipal poderá autorizar a conclusão do empreendimento em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 15. A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, previstos nesta lei, sem interrupção dos prazos correntes.

Art. 16. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos no artigo anterior, desta Lei, o Município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial Territorial Urbana - IPTU - progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicada a cada ano é fixado da seguinte maneira:

I - No primeiro ano a alíquota aplicada no ano anterior nos termos do Código Tributário Municipal é:

a) Dobrada, se a alíquota do ano anterior era menor ou igual a 2% (dois por cento);

b) Somada de 1% (um por cento) se maior que 2% (dois por cento) e menor ou igual a 3% (três por cento); e

c) Somada de 0,5% (meio por cento) se maior que de 3% (três por cento) do valor venal do imóvel;

II - No segundo ano:

a) A alíquota do ano anterior é dobrada se a alíquota do ano anterior for menor que 2% (dois por cento); e

b) É cobrada a alíquota de 6% (seis por cento) do valor venal do imóvel para os demais imóveis;

III - No terceiro ano:

a) A alíquota do ano anterior é dobrada se esta era menor que 4% (quatro por cento); e

b) No caso dos demais imóveis, a cobra-se a alíquota de 9% (nove por cento) do valor venal do imóvel.



IV - No quarto ano, será cobrada uma alíquota de 12% (doze por cento) do valor venal do imóvel;

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

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou de utilizar o imóvel não esteja atendida quando findo o período de 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança do IPTU através da alíquota máxima de 15%, (quinze por cento) até que se cumpra a referida obrigação.

§ 3º A progressividade que trata este artigo não se aplica ao loteamento não implantado nos dois anos após a aprovação do respectivo projeto.

§ 4º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

§ 5º Qualquer alteração na legislação referida a progressividade da alíquota deverá ser precedida de estudo e aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

§ 6º A aplicação do disposto nesta lei exclui a incidência de outras alíquotas diferenciadas.

§ 7º A progressividade a que trata o artigo se aplica a loteamentos aprovados e não executados após 4 (quatro) anos de sua aprovação.

Art. 17. Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, de edificação ou de utilização, o município poderá proceder à desapropriação do imóvel com o pagamento de seu valor através de títulos da dívida pública, conforme a Lei do Plano Diretor.

§ 1º Os títulos da dívida pública deverão ter prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados em um prazo de até 10 (dez) anos, através de prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados ao proprietário ou detentor, o valor real da indenização e os juros legais.

§ 2º O valor real da indenização:

I - Refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras eventualmente realizadas pelo Poder Público Municipal, na área onde o mesmo se localiza, após a notificação de que se trata o Art. 104, da presente lei;



II - Não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes ou 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 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao Patrimônio Público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público Municipal ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, na forma da lei.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóveis, nos termos do parágrafo 5º, as mesmas obrigações de parcelamento, de edificação ou de utilização previstas no Art. 100, desta Lei.

§ 7º O não cumprimento das obrigações pelo Poder Público Municipal serão enquadrados no disposto do Art. 52º Lei Federal nº 10.257.

CAPÍTULO IV

Da Contribuição de Melhoria

Art. 18. A contribuição de melhoria deverá incidir sobre imóveis que tenham se valorizado em decorrência de investimentos públicos, exigência da Lei Federal Complementar nº 101, de 04 de maio de 2000. Respeitando a proporcionalidade do valor real do imóvel.

Parágrafo único. A administração pública deverá dar publicidade à comunidade local potencialmente impactada quando da realização de obras que poderão implicar na aplicabilidade do disposto no caput deste artigo, incluindo as condições de cobrança desta contribuição.

CAPÍTULO V

Do Relatório Ambiental Prévio

Art. 19. Fica instituído o Relatório Ambiental Preliminar - RAP como instrumento de análise para subsidiar o licenciamento ambiental no âmbito do Município de Campo do Tenente.



Art. 20. Dependerão da elaboração do RAP, a serem submetidos à avaliação do Conselho de Desenvolvimento Municipal, as seguintes atividades:

I - Obras de saneamento, tais como sistema de abastecimento de água, sistemas de esgoto sanitário, sistemas de drenagem, dragagem e limpeza ou desobstrução de rios, nos termos da legislação e de acordo com a orientação do Conselho Nacional do Meio Ambiente;

II - Extração de minérios, inclusive os de classe II, definidos no Código de Mineração;

III - Projetos de parcelamento do solo como loteamentos e desmembramentos com área de até 100ha (cem hectares);

IV - Empreendimentos comerciais e de serviços, que devido ao seu porte, natureza ou área de localização, possa representar alteração significativa sobre o meio ambiente;

V - Cemitérios; e

VI - Crematórios.

Art. 21. Para o licenciamento de empreendimentos e/ou atividades não previstas nesta lei, mas que devido à sua natureza e porte possam representar alteração significativa sobre o meio ambiente, poderá, a critério do Conselho de Desenvolvimento Municipal ser solicitado o RAP.

Art. 22. O RAP contemplará, no mínimo, o seguinte conteúdo:

I - Descrição detalhada do projeto ou empreendimento, inclusive com as plantas preliminares ou anteprojeto;

II - Delimitação das áreas de influência direta do empreendimento e descrição detalhada das suas condições ambientais;

III - Identificação dos impactos a serem causados pelo empreendimento nas fases de planejamento, implantação, operação e desativação, se for o caso;

IV - Medidas de controle ambiental e/ou medidas compensatórias adotadas nas diversas fases, citadas no inciso III.

Parágrafo único. Para a execução do RAP, o empreendedor apresentará Termo de Referência - TR à Prefeitura Municipal, a qual poderá fixar diretrizes



adicionais que, pelas peculiaridades do empreendimento e características ambientais da área, forem julgadas necessárias.

Art. 23. O RAP deverá ser elaborado por equipe multidisciplinar habilitada, que será responsável tecnicamente pelos resultados apresentados.

Art. 24. Ao protocolar o RAP junto à Prefeitura Municipal, o empreendedor deverá comprovar a publicação, em jornal de circulação local e no Diário Oficial do Município do comunicado, tornando pública essa entrega.

§ 1º O comunicado referido no caput deste artigo deverá ser publicado nos termos da legislação vigente adotado pelo Serviço de Meio Ambiente do Estado, responsável pela Análise de Impacto Ambiental:

§ 2º O RAP deverá ser entregue em 05 (cinco) vias, para que no mínimo 02 (duas) fiquem à disposição do público para consultas na sede da Prefeitura Municipal.

Art. 25. O Conselho de Desenvolvimento Municipal receberá manifestações por escrito daqueles interessados que tenham consultado o RAP, num prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos, contados a partir da data do seu protocolo.

§ 1º O Conselho de Desenvolvimento Municipal poderá solicitar a participação de técnicos pertencentes a outras instituições na equipe de análise do RAP, caso sejam julgados necessários pareceres específicos.

§ 2º A equipe designada poderá solicitar as complementações de informações que julgar necessárias.

CAPÍTULO VI

Da Outorga Onerosa Do Direito de Construir

Art. 26. A Outorga Onerosa do Direito de Construir consiste na cobrança de uma contrapartida pelo exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico para os terrenos urbanos, até o limite máximo de aproveitamento, definido pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.



Art. 27. Estão isentas da outorga onerosa do direito de construir os hospitais, escolas, hotéis, pousadas, empreendimentos públicos e empreendimento habitacionais de interesse social destinados à população de baixa renda.

Parágrafo único. Nos casos acima descritos, quando os empreendimentos estiverem localizados em zonas onde exista limite para aproveitamento do coeficiente máximo, poderá ser utilizado este coeficiente máximo sem cobrança de outorga onerosa do direito de construir.

Art. 28. A Outorga Onerosa do Direito de Construir, considerada como potencial construtivo adicional, somente poderá ser utilizado nas zonas residenciais ZR3 e ZR2.

Art. 29. A outorga onerosa de potencial construtivo adicional será requerida simultaneamente com o pedido de aprovação de edificação perante a Assessoria de Planejamento, de acordo com a respectiva competência.

§ 1º. Não se aplica aos casos de solicitação de potencial construtivo adicional mediante outorga onerosa a possibilidade de início de execução de obra ou edificação antes de sua aprovação.

§ 2º. A outorga onerosa do direito de construir somente poderá ser concedida respeitando os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos para cada zona na legislação urbanística vigente e a possibilidade de coeficiente máximo de ocupação acima do básico.

Art. 30. Analisado o projeto de edificação em face da legislação vigente e estando em condições de aprovação, a Assessoria de Planejamento intimará o interessado para pagamento da contrapartida financeira, especificando o seu valor e informando que a expedição do alvará de aprovação da obra ficará condicionada ao seu pagamento integral, bem como das despesas acessórias e conexas cabíveis.

Parágrafo único. A intimação será efetuada mediante publicação no Diário Oficial do Município e divulgada em meio eletrônico.

Art. 31. O pagamento do valor total da contrapartida financeira poderá ser efetuado de uma só vez, em até 30 (trinta) dias úteis contados da data da publicação



da intimação, ou em até 05 (cinco) parcelas mensais, iguais e sucessivas, devendo a primeira ser paga no mesmo prazo.

§ 1º. O valor da contrapartida financeira correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculado com base na tabela do Anexo 1 da presente lei.

§ 2º. O cálculo do valor sobre a área adicional a ser construída será baseado no Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) estabelecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná (Sinduscon-PR) correspondente ao mês do requerimento e ao padrão do empreendimento.

§ 3º. A mudança da destinação ou do uso no cálculo do valor da contrapartida financeira ficará sujeita à aprovação do órgão competente da Assessoria de Planejamento, condicionada ao prévio pagamento da diferença devida a ser apurada no cálculo do novo valor.

§ 4º. A cobrança da diferença referida será feita no processo de aprovação de mudança da destinação ou do uso, observadas as demais disposições desta lei.

§ 5º. O documento comprobatório do pagamento da contrapartida financeira obedecerá ao formulário padrão a ser fixado pelo órgão municipal competente.

Art. 32. Fica a Municipalidade desobrigada a ressarcir os valores de contrapartidas quitadas em razão da não execução da obra licenciada.

Art. 33. A expedição do alvará de aprovação da edificação só poderá ser efetuada depois de concluído o pagamento integral da contrapartida financeira.

Parágrafo único. O pedido de aprovação de edificação com solicitação de Outorga Onerosa do Direito de Construir será indeferido imediatamente em caso de não pagamento do valor integral da contrapartida financeira ou de qualquer uma de suas parcelas dentro dos respectivos prazos.

Art. 34. O Alvará de Construção, emitido nos termos desta lei, terá validade de 1 (um) ano para iniciar a construção.

Parágrafo único. Considera-se iniciada a construção que tiver as obras e serviços da fundação concluídos, e de acordo com o Memorial Descritivo.

Art. 35. O valor da contrapartida financeira será depositado na conta corrente do Fundo de Desenvolvimento Urbano, instituído por lei específica.



§ 1º. O(a) Secretário(a) Municipal de Administração e Finanças, mediante portaria própria, fixará as instruções complementares para o depósito do valor da contrapartida financeira na conta corrente mencionada.

§ 2º. Os recursos advindos da utilização do instrumento que trata esta Lei deverão ser aplicados nas seguintes finalidades:

- I - Regularização fundiária;
- II - Execução de obras de urbanização de assentamentos precários;
- III - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- IV - Constituição de reserva fundiária;
- V - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- VI - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VII - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VIII - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e
- IX - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 36. Em caso de inobservância do potencial adquirido na outorga onerosa, a Assessoria de Planejamento procederá, no que couber, à cassação dos respectivos alvarás de aprovação de edificação e de execução e do certificado de conclusão de obra, bem como determinará a imediata cobrança da diferença da contrapartida financeira que for apurada, acrescida de multa diária no valor equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) sobre a referida diferença até a data do efetivo pagamento do valor integral, juros legais e correção monetária.

Art. 37. Em qualquer situação ou hipótese, a Assessoria de Planejamento procederá à análise da proposta apresentada.

Art. 38. O monitoramento do estoque de potencial construtivo será efetuado pela Assessoria de Planejamento a partir da data inicial de vigência da desta lei.

Art. 39. Caberá à Assessoria de Planejamento fornecer ao Conselho de Desenvolvimento Municipal todos os dados e informações disponíveis, devidamente atualizados, que forem necessários, tais como aqueles relativos ao valor da contrapartida financeira e seu pagamento, ao potencial construtivo adicional



requerido, concedido e executado, contidos no requerimento de aprovação de edificação, no ato de sua aprovação, no alvará de execução de obra, no certificado de conclusão de obra e outros conexos.

Art. 40. A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser utilizada para a regularização de empreendimentos, onde cabe ao proprietário requerer à Assessoria de Planejamento o pedido de regularização.

§ 1º. Serão considerados empreendimentos passíveis de regularização aqueles que não possuem alvará de construção ou conclusão de obra.

§ 2º. O valor para regularização será depositado na conta corrente ao Fundo de Desenvolvimento Urbano, instituído por lei específica.

§ 3º. O(a) Secretário(a) Municipal Administração e Finanças, mediante portaria própria, fixará as instruções complementares para o depósito do valor da contrapartida financeira na conta corrente mencionada.

Art. 41. O pedido de regularização deverá ser avaliado pela Assessoria de Planejamento, pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal e pela Procuradoria Geral e, mediante parecer favorável, será determinado o valor a ser pago pelo proprietário do imóvel irregular, utilizando-se das seguintes diretrizes:

I - O valor para regularização será de 4% (quatro por cento) do valor total do empreendimento;

II - O valor do empreendimento será calculado utilizando-se o Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) estabelecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná (Sinduscon-PR) do padrão do imóvel do mês referente ao requerimento da regularização.

CAPÍTULO VII

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 42. É objeto da presente lei a regulamentação da Transferência do Direito de Construir, ou seja, o exercício ou alienação do direito de construir previsto num imóvel.



Art. 43. A Transferência do Direito de Construir corresponde ao instrumento através do qual o poder público municipal pode, mediante previsão legal, autorizar o proprietário de um imóvel urbano a alienar ou a exercer em outro local o direito básico de construir não utilizado em seu imóvel.

Art. 44. Os imóveis cedentes ou geradores, de acordo com o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001, são os imóveis impedidos de utilizar o potencial construtivo por limitações urbanísticas relativas à Proteção e Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural, Natural e Ambiental definidas pelo Poder Público.

Parágrafo único. Todo e qualquer imóvel urbano poderá ser autorizado pelo Poder Executivo Municipal a exercer o direito de construir em outro local passível de receber o potencial construtivo, deduzida a área construída utilizada, quando necessário, nos termos desta lei, ou aliená-lo, parcial ou totalmente, para fins estabelecidos neste *caput*.

Art. 45. A Transferência do Direto de Construir poderá ocorrer através de áreas originárias na Zona de Recreação e Proteção Ecológica (ZRPE), na Zona Residencial 1 (ZR1) e na Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2 (ZEIS1) (ZEIS2).

Art. 46. Transferência do Direto de Construir deverá observar as limitações do regime urbanístico específico destas zonas.

Art. 47. São passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis os lotes em que o Coeficiente Básico pode ser ultrapassado em função da existência do Coeficiente Máximo na Zona Residencial 2 (ZR2) e na Zona Residencial 3 (ZR3).

Art. 48. A aplicação do instrumento seguirá ainda as seguintes determinações:

I - Os proprietários cujos imóveis forem destinados para o Município para fins de habitação de interesse social localizados nas Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2 - ZEIS 1 e ZEIS 2, poderão receber o equivalente do potencial construtivo;

II - Os proprietários de imóveis doados ao Município não serão indenizados; e



II - Os imóveis, lotes ou glebas localizados na ZRPE e na ZR1 poderão transferir de forma gradativa o Potencial Construtivo, de acordo com critérios, prazos e condições a serem definidas pela Assessoria de Planejamento e pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 49. Os imóveis que recebem o potencial construtivo deverão atender aos demais parâmetros da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 50. A área construída a ser transferida ao imóvel receptor será calculada segundo a equação a seguir:

- $ACr = Vtc \div CAc \times CAr \div Vtr \times ATc$

Onde:

ACr = área construída a ser recebida

Vtc = valor do m² do terreno cedente determinado na Planta Genérica de Valores (PGV)

ATc = área do terreno cedente

Vtr = valor médio de mercado, obtido a partir 3 (três) avaliações realizadas por profissionais habilitados, sendo um nomeado pelo requerente, um pelo Município e um pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

CAc = coeficiente de aproveitamento do terreno cedente CAr = coeficiente de aproveitamento do terreno receptor

Art. 51. Quando ocorrer a doação de imóvel, a área construída a ser recebida deverá corresponder ao valor total do imóvel objeto da doação, segundo a equação:

- $Acr = (WI \div Vtr) \times CAr \times Ei$

Onde:

Acr = área construída a ser recebida

WI = valor venal do imóvel doado constante da notificação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) no exercício correspondente

Vtr = valor médio de mercado, obtido a partir 3 (três) avaliações realizadas por profissionais habilitados, sendo um nomeado pelo requerente, um pelo Município e um pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

CAr = coeficiente de aproveitamento do terreno receptor

Ei = fator de incentivo à doação



Art. 52. A Transferência do Direito de Construir deverá ser realizada entre as zonas determinadas pela presente lei, seguindo a equação determinada e os parâmetros definidos pelos coeficientes básicos e máximos das zonas concedentes e receptoras do potencial.

Art. 53. Os valores do metro quadrado do terreno que cede e do que recebe o potencial serão avaliados com base nos critérios definidos na planta genérica de valores, utilizados na apuração do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Art. 54. O potencial construtivo máximo acumulável por transferência de outros imóveis fica limitado à diferença entre o coeficiente básico e máximo da zona onde se localiza o imóvel receptor.

Art. 55. O potencial construtivo a transferir corresponde ao índice de aproveitamento relativo à parte atingida pela desapropriação ou pelo tombamento, observando-se a manutenção do equilíbrio entre os valores do terreno permutado e do terreno no qual seja aplicado o potencial construtivo, de acordo com avaliação do órgão municipal competente.

Art. 56. O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer o direito de construir em outro local passível de receber o potencial construtivo, deduzida a área construída utilizada, quando necessário, nos termos desta lei, ou aliená-lo, parcial ou totalmente, considerando o valor avaliado do imóvel, para fins de:

- I - Preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- II - Regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;
- III - Estabelecimento de praças e parques municipais; e
- IV - Implantação de infraestrutura municipal de abastecimento de água e de esgoto cloacal ou pluvial.



Art. 57. A Transferência do Direito de Construir poderá ser concedida ainda ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins de:

I - Preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

II - Regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;

III - Estabelecimento de praças e parques municipais; e

IV - Implantação de infraestrutura municipal de abastecimento de água e de esgoto cloacal ou pluvial.

Art. 58. A transferência do potencial construtivo será efetuada mediante autorização especial a ser expedida pela Assessoria de Planejamento, por meio de:

I - Expedição de certidão, onde a transferência é garantida ao proprietário, obedecidas as condições desta lei e dos demais diplomas legais pertinentes; e

II - Expedição de autorização especial para a utilização do potencial transferido, previamente à emissão de alvará de construção, especificando a quantidade de metros quadrados passíveis de transferência, o coeficiente de aproveitamento, a altura e uso da edificação, atendidas as exigências desta Lei e dos demais diplomas legais pertinentes.

Art. 59. A transferência do potencial construtivo será averbada no registro imobiliário competente, à margem da matrícula do imóvel que cede e do que recebe o potencial construtivo.

Art. 60. No imóvel que cede o potencial, a averbação deverá conter, além do disposto no item anterior, as condições de proteção, preservação e conservação, quando for o caso.

Art. 61. Lei específica poderá determinar novas áreas para receberem ou doarem a Transferência do Direito de Construir.

CAPÍTULO VIII

Das Operações Urbanas Consorciadas



Art. 62. A Operação Urbana Consorciada é um conjunto de medidas e intervenções a serem coordenadas pelo Poder Público Municipal, por meio da secretaria responsável no Município, com a finalidade de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, ampliando os espaços públicos e as melhorias de infraestrutura e sistema viário, num determinado perímetro, sendo realizadas com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados.

Art. 63. O objetivo do instrumento da operação urbana consorciada é viabilizar intervenções, em procedimentos gerenciados pelo Poder Público Municipal, em parceria com a iniciativa privada.

Art. 64. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por legislação específica, de acordo com as disposições dos Arts. 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade - e o previsto neste Plano Direito, contendo no mínimo:

- I - Delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II - Programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- III - Programa de atendimento econômico 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 e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos;
- VII - Forma de controle da operação; e
- VIII - Conta ou fundo específico, que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Parágrafo único. Poderá ser contemplada na lei específica, dentre outras medidas:

- I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerando o impacto ambiental delas decorrentes; e
- II - a regularização de usos, construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente, mediante contrapartida dos beneficiados.



Art. 65. A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria operação, para aquisição de terreno para a construção de habitação de interesse social na área de abrangência da operação, visando ao barateamento do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

Parágrafo único. Os Certificados de Potencial Adicional de Construção serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

Art. 66. Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal como contrapartida nas Operações Urbanas Consorciadas, deverão ser aplicados exclusivamente no programa de intervenções, estabelecido em lei específica que será elaborada para cada Operação Urbana Consorciada.

Art. 67. Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas não serão passíveis de receber potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

Art. 68. A execução de obras de intervenção ou melhoramento urbanístico poderá ser realizada por empresa privada de forma remunerada, a partir de concessões de uso pelo Poder Público Municipal.

Art. 69. O Poder Executivo poderá promover plano de urbanização com a participação dos moradores de áreas usucapidas, para a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental nas áreas habitadas por população de baixa renda, usucapidas coletivamente por seus possuidores para fins de moradia, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

CAPÍTULO IX

Do Consórcio Imobiliário



Art. 70. Fica facultado aos proprietários de qualquer imóvel propor ao poder Executivo Municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário.

Art. 71. Entende-se por Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio do qual o proprietário transfere seu imóvel ao Poder Público Municipal e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 72. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao ex-proprietário do terreno será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras proveniente da média aritmética de 3 (três) avaliações técnicas realizadas por profissionais habilitados, devendo as unidades serem repassadas no prazo máximo de 2 (dois) anos.

Parágrafo único. O valor real desta indenização deverá excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios advindos das obras realizadas.

CAPÍTULO X

Do Direito de Preempção

Art. 73. O Município de Campo do Tenente, por meio do direito de preempção, terá a preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos Arts. 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

§ 1º O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público Municipal necessite de áreas para as seguintes finalidades:

- I - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II - Constituição de reserva fundiária;
- III - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes
- V - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VI - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;



VII - Promover a regularização fundiária; e

VIII - Ordenar e direcionar a expansão urbana, sobretudo para implantação do sistema viário.

§ 2º As áreas indicadas pelo Poder Público Municipal para exercer o direito de preempção poderão estar enquadradas em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 74. Os imóveis em que incidirá o Direito de Preempção correspondem àqueles inseridos na Zona Central (ZC), na Zona Residencial 3 (ZR3), na Zona de Recreação e Proteção Ecológica (ZRPE) e nas Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2 (ZEIS1) (ZEIS2).

§ 1º Poderão ser definidas novas áreas para aplicação do direito de preempção, por instrumentos legais específicos de acordo com a necessidade de instalação de equipamentos, produção habitacional e de obras públicas.

§ 2º As zonas sobre as quais tal direito se aplica estão destacadas no mapa presente no ANEXO II desta lei.

Art. 75. A abrangência territorial de que trata o Art. 74 da presente Lei terá vigência de cinco anos, contados da data de início de vigência desta lei, renovável somente depois de decorrido um ano de seu termo, conforme § 1º do Art. 25 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 76. O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos a partir da vigência da lei que a delimitou.

Art. 77. O proprietário de qualquer imóvel contido nas áreas definidas no ANEXO II da presente Lei deverá notificar o Poder Público Municipal de sua intenção de alienar o imóvel, para que o Poder Público Municipal manifeste sua intenção de adquiri-lo.

Parágrafo único. A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:



I - Proposta de compra apresentada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade, o qual não poderá ser superior a 120 (cento e vinte) dias corridos;

II - Endereço e contato do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III - Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente; e

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 executaria.

Art. 78. Recebida a notificação a que se refere o Art. , o Poder Público Municipal poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§ 1º. Para a avaliação da intenção de aquisição, o Poder Público Municipal providenciará a avaliação do valor do imóvel, pelo valor de mercado ou da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, indicando o menor valor para efetuar tal aquisição.

§ 2º. O Poder Público Municipal fará publicar, em diário oficial, edital de aviso da notificação recebida e da intenção ou não de aquisição do imóvel, sendo a intenção nas condições da avaliação de valor realizada, pelo menor valor, incluindo também as finalidades de uso para o imóvel.

§ 3º. O decurso de prazo de 30 (trinta) dias corridos após a data de recebimento da notificação do proprietário, sem a manifestação expressa do Poder Público Municipal de que pretende exercer o direito de preferência, faculta o proprietário a alienar onerosamente o imóvel ao proponente interessado, nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito do Poder Público Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras, dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

§ 4º. Fica o Conselho de Desenvolvimento Municipal responsável por receber as notificações e manifestar o interesse pela aquisição do imóvel, a partir de consulta com o órgão municipal competente.



Art. 79. Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da notificação mencionada no Art. , sem que haja manifestação definitiva por parte do Poder Público Municipal, ou haja manifestação da não intenção da aquisição do imóvel, estará o proprietário liberado para efetuar a alienação ao terceiro interessado, nas condições comunicadas por meio da notificação.

§ 1º. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário notificante fica obrigado a entregar ao órgão competente da Prefeitura cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) do valor total da alienação.

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

§ 3º. O Poder Público Municipal promoverá as medidas judiciais cabíveis, nos casos da declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada, da adjudicação de imóvel que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação do Poder Público Municipal de seu interesse em exercer o direito de preferência e da cobrança da multa a que se refere o § 1º deste artigo.

§ 4º. Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Poder Público Municipal poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU - ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 80. A intenção de aquisição do imóvel para aplicação do direito de preempção poderá partir da Prefeitura, a qualquer momento, ou seja, sem um terceiro interessado, devendo o Poder Público Municipal, neste caso, manifestar interesse e notificar o proprietário do referido imóvel, por meio de edital publicado em Diário Oficial.

§ 1º. Para a composição da notificação, o Poder Público Municipal providenciará a avaliação do valor do imóvel, pelo valor de mercado ou da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, indicando o menor valor para a aquisição.



§ 2º. O proprietário deverá notificar o Poder Público Municipal de sua intenção ou não de alienar o imóvel ao Município, num prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos.

§ 3º. Caso haja acordo dessa alienação, a aquisição do imóvel por parte do Poder Público Municipal deverá ser efetuada nas condições da avaliação de valor realizada, pelo menor valor, incluindo também as finalidades de uso para o imóvel, conforme o § 1º do Art. . desta Lei.

§ 4º. Caso o proprietário notifique o não interesse na venda do imóvel, o Poder Público Municipal só poderá mostrar nova intenção de aquisição após um ano dessa notificação.

§ 5º. A situação descrita no § 4º deste artigo não impede a intenção de aquisição do imóvel, por parte do Poder Público Municipal, no caso de o proprietário demonstrar intenção de alienação dentro ou após o prazo de um ano descrito, segundo as disposições dos Art. e Art. , da presente Lei.

CAPÍTULO XI

Do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Art. 81. Fica instituído o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) como instrumento de análise para subsidiar o licenciamento de empreendimentos ou atividades, públicas ou privadas, que na sua instalação ou operação possam causar impactos ao meio ambiente, sistema viário, entorno ou à comunidade de forma geral, no âmbito do Município.

Art. 82. Para os empreendimentos potencialmente geradores de grandes modificações no espaço urbano, será exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), de acordo com a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

§ 1º O estudo de impacto de vizinhança deve conter todas as possíveis implicações do projeto para a estrutura ambiental e urbana, no entorno do empreendimento, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I - Adensamento populacional;
- II - Equipamentos urbanos e comunitários;
- III - Uso e ocupação do solo;



- IV - Valorização ou desvalorização imobiliária;
- V - Geração de tráfego, demanda por transporte, vias públicas, estacionamento, bem como acesso ao empreendimento;
- VI - Ventilação e iluminação;
- VII - Paisagem urbana;
- VIII - Patrimônio histórico, natural e cultural;
- IX - Nível de ruídos;
- X - Qualidade do ar;
- XI - Vegetação e arborização urbana;
- XII - Capacidade de suporte da infraestrutura de saneamento; e
- XIII - Abrangência da área de interferência, com raio a ser definido pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 83º O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, no Município de Campo do Tenente, será desenvolvido segundo as seguintes definições:

I - Suas conclusões e considerações deverão estabelecer condições ou contrapartidas para a implantação e funcionamento do empreendimento;

II - A compensação a ser oferecida pelo empreendimento, em troca da possibilidade de sua realização, poderá ser de várias formas, mas deverá se relacionar diretamente com a mitigação dos impactos que provocará;

III - As compensações poderão ser sugeridas no próprio estudo, mas deverão ser aceitas e/ou definidas pela Assessoria de Planejamento, pela secretaria ou órgão municipal competente equivalente;

IV - O EIV poderá exigir alterações no projeto do empreendimento, como redução de área construída, reserva de áreas verdes ou de uso comunitário no seu interior, recuos ou alterações na fachada e normatização de área de publicidade do empreendimento, dentre outras alterações que venham a ser consideradas pertinentes pelo órgão municipal competente;

V - O EIV será executado de forma a levantar os efeitos positivos e negativos dos empreendimentos ou atividades;

VI - Deverá ser dada publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público Municipal, por qualquer interessado.



Art. 84º Os EIVs deverão estabelecer e seguir a determinação de áreas de vizinhança em diferentes níveis.

§ 1º A área de vizinhança é considerada como as imediações do local onde se propõe a instalação, construção ou ampliação do empreendimento, podendo ser:

I - Área de vizinhança direta - AVD -, área mais próxima ao empreendimento, que poderá sofrer impactos diretos da sua implantação, sendo definida pelo raio de 100,00 m (cem metros) contados do perímetro do imóvel do empreendimento.

II - Área de vizinhança indireta - AVI -, área que poderá sofrer impactos indiretos do empreendimento, sendo definida pelo raio de 500,00 m (quinhentos metros) contados do perímetro do imóvel do empreendimento.

§ 2º O perímetro definido para a área de vizinhança direta e indireta poderá ser alterado pelo Poder Público Municipal em casos específicos, considerando empreendimentos com impactos mais significativos na área de vizinhança em razão de seu porte, natureza ou especificidades.

Art. 85. Deverá ser exigido Estudo de Impacto de Vizinhança para os seguintes empreendimentos:

- I - Conjunto residencial com 50 unidades ou mais;
- II - Condomínios urbanos com 50 unidades ou mais;
- III - Comércio e serviço geral com área igual ou superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados);
- IV - Comércio e serviço específico estabelecido em qualquer área, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- V - Indústrias com área construída igual ou superior a 1.500 m² (um mil e quinhentos metros quadrados);
- VI - Conjunto industrial independente do porte;
- VII - Casas noturnas, bares, casas de dança e similares, com música ao vivo ou mecânica;
- VIII - Clubes, boates, salões de festas e assemelhados;
- IX - Postos de serviços com venda de combustível;
- X - Depósitos de gás liquefeito de petróleo - GLP;
- XI - Instalações laboratoriais de análises clínicas e patológicas; XII - estabelecimento de saúde;



- XIII - Transportadoras, garagens de veículos e similares;
- XIV - Estabelecimentos de ensino médio, superior e técnico-profissionalizantes com área construída computável igual ou maior a 3.000 m² (três mil metros quadrados);
- XV - Centros culturais, museus, entrepostos, armazéns, depósitos, centros comerciais, shopping centers, lojas de departamentos, supermercados e hipermercados, pavilhões de feiras e exposições com área construída computável igual ou superior a 3.000,0 m² (três mil metros quadrados);
- XVI - Cinemas, teatros, locais de culto e auditórios com área construída computável acima de 3.000,0 m² (três mil metros quadrados);
- XVII - Edifícios-garagem com área total construída igual ou superior a 3.000,0 m² (três mil metros quadrados);
- XVIII - Empreendimentos com uso extraordinário destinado a esportes e lazer, tais como parques temáticos, autódromos, estádios e complexos esportivos;
- XIX - Empreendimentos que requeiram movimento de terra com volume igual ou superior a 10.000,0 m³ (dez mil metros cúbicos);
- XX - Intervenções e empreendimentos que constituam objeto de operação urbana consorciada;
- XXI - Terminais rodoviários e hidroviários;
- XXII - Túneis, viadutos, gasodutos e vias expressas rodoviárias;
- XXIII - Conjuntos de habitações populares com número de unidades maior ou igual a 150 (cento e cinquenta);
- XXIV - Edificações destinadas a outro uso, com área da projeção da edificação superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);
- XXV - Obras de saneamento, tais como abastecimento de água, sistemas de esgoto sanitário, disposição final de resíduos sólidos, sistemas de drenagem e limpeza ou desobstrução de rios;
- XXVI - Projetos de parcelamento do solo - loteamentos e desmembramentos - com área superior a 10ha (dez hectares);
- XXVII - Cemitérios;
- XXVIII - Extração de minérios;
- XXIX - Outros empreendimentos que representem alterações significativas ao meio ambiente, sistema viário ou à comunidade do município de forma geral, a critério do órgão licenciador.



§ 1º O Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV - serão exigidos para aprovação de projetos de modificação ou ampliação sempre que a área a ser ampliada for maior do que 30% (trinta por cento) da área de projeto original, para os empreendimentos que enquadrados em quaisquer das disposições no *caput* deste artigo.

§ 2º O Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV - serão exigidos para aprovação de projetos de modificação ou ampliações mesmo que a área a ser ampliada seja menor do que 30% (trinta por cento) da área do projeto original, quando o projeto existente, aprovado após a entrada em vigor desta Lei, acrescido da área de ampliação, passar a se enquadrar nas metragens estabelecidas em qualquer das disposições do *caput* deste artigo.

§ 3º O Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV - serão exigidos quando houver modificação da atividade desenvolvida em edificações existentes, que venham a se enquadrar nas disposições do *caput* deste artigo.

§ 4º Poderá ser exigido o EIV e o RIV, pelo órgão municipal competente, em qualquer empreendimento, independente dos requisitos determinados no presente artigo, sempre que na análise prévia este seja considerado causador de impacto substancial na área de vizinhança, devidamente fundamentado no Art. da presente lei.

Art. 86. A aprovação e licenciamento de edificações não enquadradas no artigo anterior deverão ser submetidas à avaliação setorial de órgãos municipais competentes, devendo preencher os formulários a serem estabelecidos pelo órgão municipal competente.

Art. 87. A aprovação e licenciamento de edificações unifamiliares fica isenta da elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV.

Art. 88. O Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV - serão exigidos mesmo que o empreendimento ou atividade esteja sujeito ao Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA, requerido nos termos da legislação ambiental.



Parágrafo único. A elaboração do - EIV - não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo de Impacto Ambiental - EIA, requeridas nos termos da legislação ambiental.

Art. 89. Para a elaboração do EIV e do RIV, seja com finalidade de construção, ampliação, modificação, ou de funcionamento de empreendimentos e atividades, deverão conter, no mínimo, os itens abaixo, contemplando as questões relacionadas no Art. 82 da presente lei:

I - Apresentação das informações necessárias à análise técnica de adequação do empreendimento ou atividade às condições locais e de suas alternativas tecnológicas, contendo, no mínimo:

- a) Nome do empreendimento;
- b) Localização;
- c) Atividades previstas;
- d) Dimensões do empreendimento (área total, área parcelada, área construída, área institucional, área verde;
- e) Certidão de Registro Imobiliário atualizada);
- f) Justificativa da localização do empreendimento do ponto de vista urbanístico e ambiental;
- g) Áreas, dimensões, volumetria, pilotis, afastamentos, altura e acabamento da edificação;
- h) Indicação clara da área a ampliar, quando for o caso, apresentando a área total da edificação antes e após o processo de ampliação;
- i) Taxa de impermeabilização e as soluções de permeabilidade;
- j) Levantamento planialtimétrico cadastral do terreno;
- k) Indicação de entradas, saídas, geração de viagens e distribuição no sistema viário;
- l) Taxa de ocupação no terreno, coeficiente de aproveitamento e o número de vagas de automóveis geradas;
- m) Em se tratando de loteamentos, deverá ser apresentada a descrição do parcelamento do solo proposto ou em processo de implantação acompanhada de projeto e demais documentos necessários à análise ambiental, com no mínimo:
 - 1. quadro estatístico da distribuição de áreas propostas



2. para o empreendimento, apresentando as áreas destinadas ao domínio público (sistema viário, áreas verdes, áreas institucionais - e áreas de propriedade particular - lotes, áreas remanescentes);

3. descrição do projeto e suas alternativas tecnológicas e locacionais, especificando para cada uma delas nas fases de construção e operação, a área de influência, as matérias-primas e mão-de-obra, as fontes de energia, os processos e técnicas operacionais, os prováveis efluentes, emissões, resíduos de energia e os empregos diretos e indiretos a serem gerados;

4. volumetria e localização dos acessos e saídas de veículos;

5. pedestres, e sua distribuição pelo sistema viário de acesso;

6. efluente de drenagem de águas pluviais gerado (quantidade, distribuição temporal, local de lançamento);

7. detalhamento das ações em cada etapa de implantação do projeto, incluindo cronograma detalhado e ampliações e expansões previstas;

II - Descrição da área de vizinhança e da respectiva população residente, indicando, no mínimo:

a) mapas e plantas com indicação das áreas AVD e AVI;

b) mapeamento das redes de água pluvial, água, esgoto, luz e telefone na área AVD.

c) levantamento dos usos e volumetria de todos os imóveis e construções existentes na área AVD;

d) indicação das zonas de uso constantes da legislação de uso e ocupação do solo na área AVI;

e) avaliação da valorização imobiliária com a implantação do empreendimento na área AVD;

f) indicação de cursos d'água na área AVI;

g) indicação das características do espaço urbano, população, densidades, taxa de motorização, uso e ocupação do solo, vegetação, vazios urbanos, e indicação das tendências de evolução deste espaço urbano na área AVI;

h) indicação do sistema viário e de transportes, identificação das vias, hierarquização das vias, sentido do tráfego, modos de transportes existentes, terminais, pontos de parada, na área AVI;



i) indicação dos bens tombados patrimoniais, edificados e naturais, e das unidades de conservação, nas esferas municipal, estadual e federal na área de estudo na área AVI;

j) indicação de equipamentos urbanos e comunitários na área AVI;

k) compatibilização com planos e programas governamentais, com a legislação urbanística e ambiental e com a infraestrutura urbana e o sistema viário na área de vizinhança, contemplando, no mínimo, os seguintes aspectos:

1. demarcação de melhoramentos públicos, em execução ou aprovados por lei na vizinhança, para a área AVI;

2. certidão de diretrizes referentes à adequação ao sistema viário da área AVI fornecida pela Assessoria de Planejamento, ou outro órgão competente; e

3. demonstração da viabilidade de abastecimento de água, de coleta de esgotos e de abastecimento de energia elétrica, declarada pela respectiva concessionária do serviço, considerando a área AVI;

4. identificação e avaliação dos impactos na área de vizinhança durante as fases de implantação, operação ou funcionamento e, quando for o caso, de desativação do empreendimento ou atividade, contendo, no mínimo:

5. destino final do material resultante do movimento de terra;

6. destino final do entulho da obra;

7. existência de arborização e de cobertura vegetal no terreno;

8. produção e nível de ruído;

9. descrição das fases e atividades a serem desenvolvidas no canteiro de obras.

10. descrição das ações de limpeza do terreno, remoção de vegetação, terraplenagem - corte/aterro), etc.;

11. destino final do material resultante do movimento de terra; h. destino final do entulho da obra;

12. indicação da existência de arborização e de cobertura vegetal no terreno;

13. estimativa da área total a ser desmatada, para implantação do projeto

14. as rotas de transportes e as condições de estocagem do material a ser utilizado;

15. manifestação da empresa concessionária de energia elétrica sobre a capacidade de atendimento à demanda a ser gerada pela implantação do loteamento;
16. identificação e avaliação da produção e nível de ruído.
17. definição de medidas mitigadoras, compatibilizadoras e compensatórias que eliminarão ou minimizarão os impactos negativos gerados pelo empreendimento; e
18. elaboração de programas de monitoramento dos impactos e da implementação de medidas mitigadoras.

Parágrafo único. Constará da Instrução Técnica - IT, a indicação do número de exemplares do Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório - EIV/RIV - necessários para análise a serem entregues aos órgãos públicos que tiverem relação com o empreendimento ou atividade.

Art. 90. O EIV/RIV deverá ser elaborado por equipe multidisciplinar, cujos membros deverão estar devidamente credenciados na sua área de atuação, e que se responsabilizará pelas informações, resultados e conclusões apresentadas.

Art. 91. Os órgãos municipais competentes serão responsáveis pela análise e aprovação do EIV/RIV, devendo ser expedida Instrução Técnica - IT - com a definição dos requisitos necessários à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório, de acordo com a natureza específica do empreendimento ou atividade, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos a partir da protocolização do projeto para aprovação.

Art. 92. A Assessoria de Planejamento verificará a adequação do EIV/RIV à IT expedida e deliberará sobre sua aceitação, num prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos a partir da sua entrega.

Art. 93. Durante o prazo da análise técnica do EIV/RIV que deverá ser de, no máximo, 90 (noventa) dias corridos contados da data de anexação do respectivo estudo ao processo, caberá à Assessoria de Planejamento, ou órgão municipal competente equivalente:



I – Exigir esclarecimentos e complementação de informações ao empreendedor, quando necessário, nos primeiros 30 (trinta) dias corridos do prazo de análise técnica estipulado no *caput* deste artigo;

II - Disponibilizar os documentos integrantes do EIV/RIV para consulta pública após sua aceitação;

III - Receber manifestações por escrito; e

IV - Realizar audiências públicas, sempre que solicitado.

§ 1º As exigências ao empreendedor às quais se referem o presente artigo suspenderão o prazo para análise técnica até que as mesmas sejam devidamente atendidas no prazo de 90 (noventa) dias corridos, findo o qual o projeto será indeferido, salvo quando a secretaria responsável ou o Conselho Municipal de Desenvolvimento julgarem pertinente a prorrogação do prazo.

§ 2º A audiência pública será realizada, de acordo com a presente Lei, sempre que o órgão municipal competente julgar necessário.

Art. 94. A análise técnica deverá ser consolidada em parecer técnico conclusivo, no prazo estipulado nesta Lei, contendo, no mínimo:

I - Caracterização do empreendimento, atividade e da respectiva área;

II - Legislação aplicável;

III - Análise dos impactos ambientais previstos;

IV - Análise das medidas mitigadoras e compensatórias propostas;

V - Análise dos programas de monitoramento dos impactos e das medidas mitigadoras; e

VI - Conclusão sobre a aprovação, proibição ou determinação de exigências, se necessário, para concessão da licença ou autorização do empreendimento ou da atividade em questão.

Art. 95. Compete ao Conselho Municipal de Desenvolvimento a apreciação dos recursos referentes às medidas de compatibilização e compensatórias para a adequação as condições locais.

Art. 96. Dar-se-á publicidade dos seguintes procedimentos da análise técnica, por meio de publicação no Diário Oficial do Município e demais formas de comunicação e divulgação comumente utilizadas pela prefeitura:



I - Aceitação do EIV/RIV e endereço, local e horários para sua consulta pública;

II - Prazo de análise estipulado pelo órgão ambiental competente dentro órgão municipal competente;

III - Convocação de audiências públicas, quando for o caso; e

IV - Aviso de disponibilidade do parecer técnico conclusivo.

Art. 97. O empreendedor, público ou privado, arcará com as despesas relativas:

I - À elaboração do EIV/RIV e fornecimento do número de exemplares solicitados na IT.

II - Ao cumprimento das exigências, quando necessário, de esclarecimentos e complementação de informações durante a análise técnica do EIV/RIV;

III - Ao acesso público aos documentos integrantes do EIV/RIV e dos procedimentos de sua análise;

IV - À realização de audiências públicas;

V - À implementação das medidas mitigadoras e compensatórias e dos respectivos programas de monitoramento; e

VI - Ao cumprimento das exigências, quando necessário, para concessão da licença ou autorização.

Art. 98. As instruções técnicas e formulários complementares necessários para a elaboração do EIV e do RIV, assim como os procedimentos de análise especial previstos na Lei deverão ser normatizadas no prazo de 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da aprovação da presente Lei, sem prejuízo da aplicação das suas normas aos empreendimentos que nelas se enquadrarem.

CAPÍTULO XII

Do Direito de Superfície

Art. 99. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, nos termos dos Arts. 1369 a 1376 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e segundo os Arts. 21, 22, 23 e 24 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.



Art. 100. O Poder Executivo poderá receber em concessão, diretamente ou por meio de seus órgãos, empresas ou autarquias, o Direito de Superfície, nos termos da legislação em vigor, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes do Plano Diretor, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.

Parágrafo único. O Poder Público Municipal poderá exercer o Direito de Superfície:

- I - Em todo o território municipal;
- II - Em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários;
- III - Em caráter transitório para remoção temporária de moradores de favela, pelo tempo que durar as obras de urbanização;
- IV - Em áreas públicas que integram seu patrimônio e que sejam objeto de interesse por parte das concessionárias de serviços públicos de forma onerosa ou gratuita;
- V - Onerosamente em imóveis integrantes dos bens dominiais do patrimônio público, destinados à implementação das diretrizes desta lei.

CAPÍTULO XIII

Do Tombamento

Art. 101. O tombamento constitui limitação administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio ambiental, histórico e cultural do Município, cuja conservação e proteção sejam de interesse público.

Art. 102. Constitui o patrimônio ambiental, histórico e cultural do Município o conjunto de bens imóveis existentes em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou por seu valor sociocultural, ambiental, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, seja de interesse público proteger, preservar e conservar.

Parágrafo único. Equiparam-se aos bens referidos neste artigo e são também sujeitos a tombamento, os monumentos naturais, bem como os sítios e



paisagens que importe conservar e proteger pela feição notável com que tenham sido dotadas pela natureza ou agenciados pela indústria humana.

Art. 103. Os bens referidos no Art. 102 passarão a integrar o patrimônio histórico e sociocultural mediante sua inscrição, isolada ou agrupada, no livro do Tombo, mantido pela secretaria responsável pelo patrimônio histórico no Município.

§ 1º. O imóvel tombado poderá mudar de uso desde que sejam considerados a harmonia entre a preservação das características do edifício e as adaptações necessárias ao novo uso.

§ 2º. Um bem tombado poderá ser alugado ou vendido, desde que o bem continue sendo preservado, não existindo qualquer impedimento para a venda, aluguel ou herança de um bem tombado.

§ 3º. No caso de venda, deve ser feita uma comunicação prévia à instituição que efetuou o tombamento, para que esta manifeste seu interesse na compra do mesmo, nos mesmos termos dos Arts. 99, 100 e 101 desta presente lei.

Art. 104. Compete ao órgão que efetuou o tombamento estabelecer, nas áreas de entorno de bens tombados, os limites e as diretrizes para as intervenções.

§ 1º. O entorno do imóvel tombado, que é a área de projeção localizada na vizinhança dos imóveis tombados, deve ser delimitado com objetivo de preservar a paisagem do imóvel tombado e impedir que novos elementos obstruam ou reduzam sua visibilidade.

§ 2º. Os projetos para execução de obras em imóveis tombados ou localizados em áreas de entorno deverão ser encaminhados à apreciação das equipes técnicas dos órgãos responsáveis pelo tombamento dos mesmos.

Art. 105. O disposto nesta Seção se aplica, no que couber, aos bens imóveis pertencentes às pessoas naturais, bem como às pessoas jurídicas de direito privado ou de direito público interno.

Art. 106. Os bens tombados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, pela secretaria municipal responsável ou órgão competente a nível federal e estadual deverão obedecer às disposições e regulamentos próprios desses entes.



Art. 107. O Município promoverá o tombamento das edificações, obras e monumentos de interesse de preservação, a partir da criação de Lei Municipal específica, no prazo de 1 (um) ano, a partir da publicação desta lei.

CAPÍTULO XIV

Da Desapropriação com Pagamentos em Títulos

Art. 108. A desapropriação, para fins de atendimento às diretrizes deste Plano Diretor e conforme as disposições do Art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, poderá ocorrer nos seguintes casos, quando decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização:

- I - Criação e melhoramento de subcentros e seu abastecimento regular de meios de subsistência;
- II - Abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos;
- III - Execução de planos de urbanização;
- IV - Loteamento de terrenos edificados ou não para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética;
- V - Funcionamento dos meios de transporte público; e
- VI - Preservação e conservação dos monumentos históricos, e artísticos, isolados ou integrados em conjuntos urbanos ou rurais, inclusas as medidas necessárias a manter-lhes e realçar-lhes os aspectos mais valiosos ou característicos;
- VII - Preservação e conservação de paisagens e locais particularmente dotados pela natureza.

CAPÍTULO XV

Do Termo de Ajustamento da Conduta Ambiental

Art. 109. Fica instituído o Termo de Ajustamento de Conduta - TAC, que representa um documento legal, firmado entre o Poder Público Municipal e pessoas físicas ou jurídicas, com o intuito de, dentre outros, a reparação, readequação ou



mesmo recomposição de eventuais danos ocorridos tanto ao meio ambiente e ecossistema local quanto à sociedade.

§ 1º O Termo de Ajustamento de Conduta – TAC - será objeto de regulamentação por ato do Executivo no prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da publicação desta lei.

§ 2º Os recursos financeiros advindos da aplicação do Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental - TAC - constituirão receita que integrará o Fundo de Desenvolvimento Urbano.

CAPÍTULO XVI

Da Concessão de Direito Real de Uso

Art. 110. Compreende-se como concessão de direito real de uso o direito resolúvel, aplicável a terrenos públicos, de caráter gratuito ou oneroso, para fins de urbanização, edificação, ou outra utilização de interesse social.

Art. 111. O Poder Executivo, por meio da secretaria responsável pelo planejamento urbano, seguirá as seguintes diretrizes para a Concessão do Direito Real de Uso:

I - Proceder com levantamento de todos os imóveis de propriedade pública do Município ocupados por particulares, inclusas as seguintes atividades:

- a) Levantamento de documentação dos proprietários de edificações residenciais, comerciais e industriais, dentre outras;
- b) Solicitação de avaliação da propriedade aos proprietários dos imóveis em questão;
- c) Realização, mediante vínculo contratual, da concessão de uso ao proprietário particular;
- d) Realização de cálculo e cobrança de taxas pelo uso das áreas, podendo ser única, anual, a critério da secretaria responsável;
- e) Definição, em forma de legislação específica, de cada concessão de direito real de uso.

II - após a regularização dessas propriedades, poderá ser realizada a atualização da cobrança do IPTU.



CAPÍTULO XVII

Da Concessão Especial para Fins de Moradia

Art. 112. O Poder Executivo deverá outorgar àquele que, até a publicação desta lei, residia em área urbana de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), de propriedade pública, por no mínimo 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia em relação à referida área ou edificação, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, de acordo com Artigo 1º da Medida Provisória nº 2.220, de 04 de setembro de 2001.

Art. 113. Este instrumento deverá se basear nas seguintes diretrizes:

I - O Poder Executivo deverá assegurar o exercício do direito de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de a moradia estar localizada em área de risco, cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções;

II - O Poder Executivo poderá assegurar o exercício do direito de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de tal local ser área:

a) De uso comum do povo com outras destinações prioritárias de interesse público, definidas nos termos desta lei;

b) Onde houver necessidade de reverter o processo de adensamento por motivo de projeto e obra de urbanização;

c) De comprovado interesse de defesa nacional, de preservação ambiental e de proteção dos ecossistemas naturais;

III - Reservada à construção de estradas e obras congêneres;

IV - Para atendimento do direito previsto nos itens anteriores, a moradia deverá estar localizada próxima ao local que deu origem ao direito em questão e, em casos de impossibilidade, em outro local desde que haja manifesta concordância do beneficiário;

V - A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia poderá ser solicitada de forma individual ou coletiva;



VI - Buscar-se-á respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato e oficinas de serviços, dentre outras;

VII - Extinta a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, o Poder Público Municipal recuperará o domínio pleno do terreno.

CAPÍTULO XVII

Das Disposições Finais

Art. 114. A presente lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Campo do Tenente/PR, 08 de julho de 2025.

WEVERTON WILLIAN VIZENTIN

Prefeito Municipal

ANEXO I – VALOR DE CONTRAPARTIDA

TABELA: Valor de contrapartida da Outorga Onerosa do Potencial Construtivo

Zona	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Adicional	Coeficiente de Máximo de Aproveitamento da	Valor da Contrapartida Financeira
			Zona	
ZR3	2 ¹	1	3 ¹	2,5% do valor da área adicional a ser construída
	2,5 ²	2	4,5 ²	
ZR2	2,5 ³	1,5	4 ³	2,5% do valor da
	3 ⁴	2	5 ⁴	área adicional a ser construída

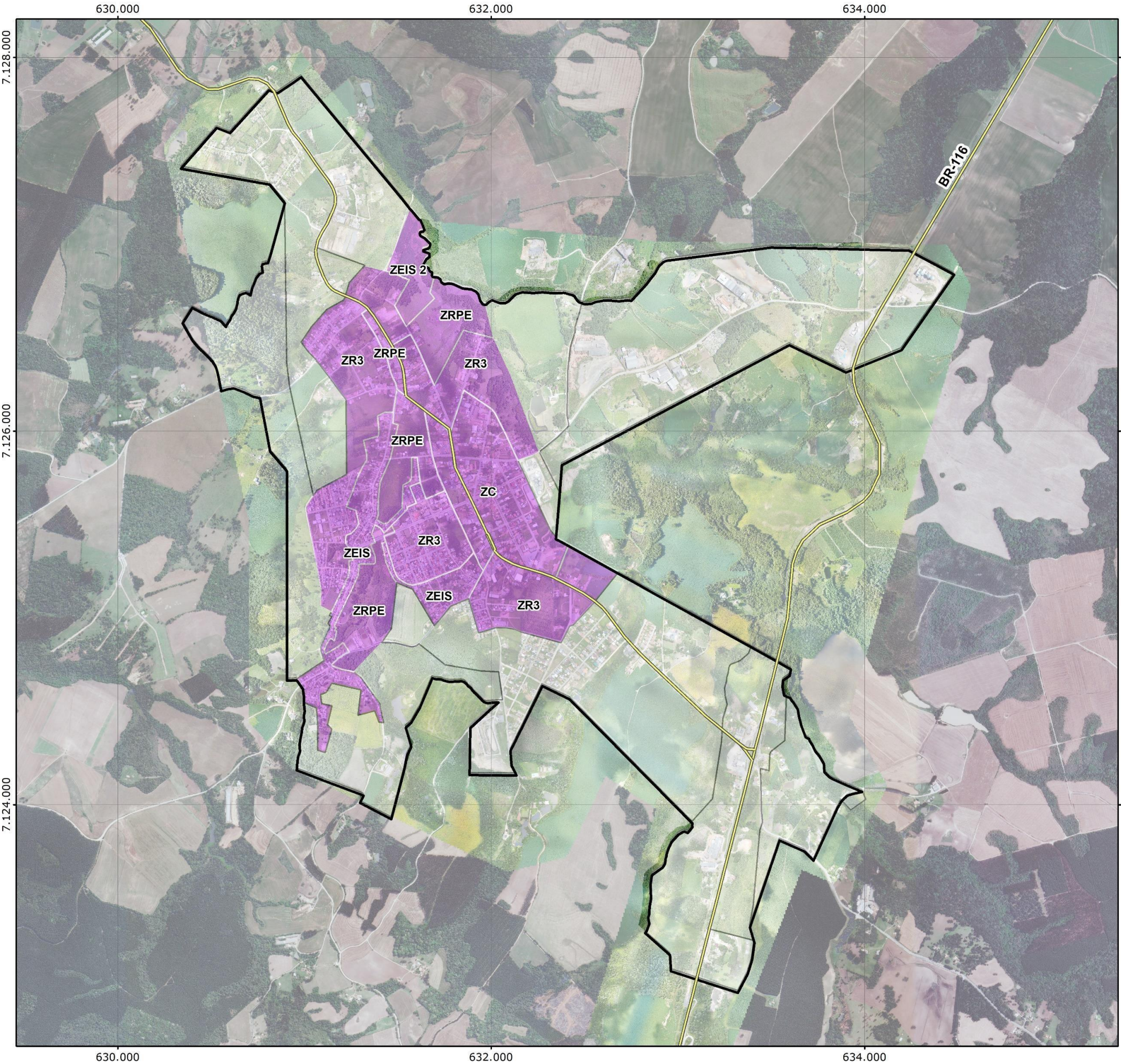
Notas: ¹ Permitido para usos de habitação multifamiliar, unifamiliar em série, transitória 1 e 2 para terrenos com testada mínima de 12 m e área mínima de 360 m².

² Permitido para usos de habitação multifamiliar para terrenos com testada mínima de 15 m e área mínima de 450 m².

³ Permitido para usos de habitação multifamiliar, unifamiliar em série, transitória 1 e 2 para terrenos com testada mínima de 15 m e área mínima de 450 m².

⁴ Permitido para usos de habitação multifamiliar para terrenos com testada mínima de 20 m e área mínima de 900 m².

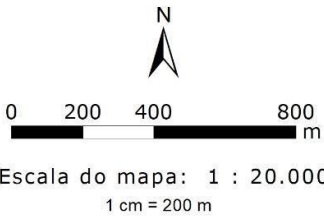
ANEXO II – ZONAS DE APLICAÇÃO DO DIREITO DE PREEMPÇÃO



Legenda

- Rodovias
- Perímetro urbano proposto da Sede de Campo do Tenente
- Áreas de Direito de preempção

Direito de preempção e Perímetro urbano proposto - FUPEF, 2022;
Rodovias - DER, 2020; IBGE, 2019;
Limites municipais e estaduais - IBGE, 2015;
Ortofoto - FUPEF, 2022;
BaseMap - Esri, DeLorme, GEBCO, NOAA & NGDC.



Sistema de Referência: SIRGAS 2000
Projeção Cartográfica: UTM, Fuso 22S
Meridiano Central: 51° W

REVISÃO DO PLANO DIRETOR
MUNICIPAL DE CAMPO DO TENENTE/PR

MAPA DO DIREITO
DE PREEMPÇÃO