

LEI COMPLEMENTAR Nº 061/2006

Institui o Plano Diretor de Naviraí, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE NAVIRAÍ, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

TITULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Art. 1º. Esta Lei institui o Plano Diretor de Naviraí, instrumento orientador e normativo do processo de desenvolvimento político, socioeconômico, físico-ambiental e administrativo.

Art. 2º. O Plano Diretor tem por finalidade precípua orientar a atuação do poder público e da iniciativa privada, prevendo políticas, diretrizes e instrumentos para assegurar o adequado ordenamento territorial, a contínua melhoria das políticas sociais e o desenvolvimento sustentável do Município.

Art. 3º. O Plano Diretor abrange todo o território do Município e é instrumento básico do planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e prioridades nele contidas.

Art. 4º. O perímetro urbano e as áreas de expansão urbana do Município serão delimitados na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º. Os imóveis localizados dentro dos limites das áreas de expansão urbana, quando loteados, subdivididos, desmembrados ou cadastrados junto a Prefeitura Municipal, integrarão a partir da data de aprovação o perímetro urbano do Município.

§ 2º. Os imóveis integrados na forma do parágrafo anterior estarão sujeitos aos limites relativos ao uso de solo, zoneamento e sistema viário das áreas confinantes incluídas no perímetro urbano.

§ 3º. As áreas localizadas dentro dos limites de expansão urbana, que se encontrem situadas entre os imóveis incorporados ao perímetro urbano em decorrência das

hipóteses previstas no parágrafo primeiro e a linha que delimita o perímetro urbano, serão consideradas para todos os efeitos como urbanas.

Art. 5º. São princípios do Plano Diretor:

- I- incentivo à participação popular como instrumento fundamental no processo de desenvolvimento sustentável de Naviraí;
- II- garantia de condições para um desenvolvimento socialmente justo, economicamente viável e ecologicamente equilibrado, considerando-se a técnica, os recursos naturais e as atividades econômicas e administrativas realizadas no território como meios a serviço da promoção do desenvolvimento humano;
- III- assegurar a toda população, urbana e rural o acesso aos recursos, infra-estrutura e serviços públicos;
- IV- garantia do cumprimento das funções sociais da propriedade, nos termos da Lei.

Art. 6º. Esta lei tem como objetivos a previsão de políticas e diretrizes voltadas a:

- I- promoção do pleno desenvolvimento do Município;
- II- melhoria da qualidade de vida da população nas áreas de saúde, ensino e lazer;
- III- preservação, proteção e recuperação do meio ambiente e do patrimônio cultural, histórico, paisagístico, artístico e arquitetônico do município;
- IV- expandir as atividades industriais, comerciais e de serviços, preferencialmente as potenciais geradoras de emprego;
- V- planejamento do desenvolvimento de Naviraí, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas;
- VI- assegurar o cumprimento da função social da propriedade.

Art. 7º. O processo de planejamento municipal dar-se-á de forma integrada, contínua e permanente, em conformidade com as diretrizes estabelecidas nesta lei,

sob coordenação e monitoramento de órgão integrante da estrutura da Prefeitura Municipal a ser designado por ato do Chefe do Executivo.

§ 1º. O processo municipal de planejamento deve promover:

I – revisão e adequação do Plano Diretor e da legislação urbanística, sempre que necessário;

II – atualização e disseminação das informações de interesse dos municípios;

III – coordenação da elaboração das leis do Plano Plurianual, de Diretrizes Orçamentárias e do Orçamento Anual;

IV – ordenamento do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade e promoção do bem estar dos habitantes do Município;

V – participação democrática popular.

§ 2º. As propostas de alteração do Plano Diretor serão debatidas com a população em audiência pública, convocada especificamente para tratar das modificações.

TITULO II

DO DESENVOLVIMENTO HUMANO, SOCIAL E ECONÔMICO

Art. 8º. A políticas de desenvolvimento municipal objetivam a promoção do desenvolvimento sustentável do Município, devendo orientar-se pelos seguintes princípios:

I – a promoção humana como fim de todo o processo de desenvolvimento;

II – a busca permanente da equidade social;

III – a utilização racional dos recursos naturais;

IV – a universalização do atendimento com a adequada distribuição espacial das políticas sociais;

V – a participação popular na formulação, acompanhamento e execução dos planos e projetos de desenvolvimento;

VI – a capacitação de recursos humanos do Poder Público Municipal e da comunidade;

VII – o fomento de atividades produtivas;

VIII – a integração e complementaridade nos programas, projetos e ações entre os diversos órgãos de governo e a sociedade civil.

CAPÍTULO I

DA SAÚDE

Art. 9º. A política municipal de saúde visa a promoção da saúde da população, observados os seguintes princípios:

I – acesso universal e igualitário às ações e serviços de saúde, para a sua promoção, proteção e recuperação;

II – ênfase em programas de ação preventiva;

III – humanização do atendimento;

IV – gestão participativa do sistema municipal de saúde.

Art. 10. São diretrizes da política de saúde:

I – promover a melhoria constante da infra-estrutura pública dos serviços de saúde;

II – assegurar o pleno cumprimento das legislações Federal, Estadual e Municipal, que definem o arcabouço político-institucional do Sistema Único de Saúde;

III – garantir a gestão participativa e fortalecer o controle social investindo em capacitação continuada dos conselheiros de saúde e realizando as Conferências de Saúde, conforme o determinado na legislação;

IV – executar e avaliar as metas estabelecidas no Plano Municipal de Saúde aprovadas pelo Conselho Municipal de Saúde;

V – articular iniciativas entre a saúde e áreas afins, com vistas a implementar ações integradas de vigilância à saúde;

VI – promover adequada distribuição espacial de recursos, serviços e ações de saúde, conforme critérios de contingente populacional, demanda, acessibilidade física e hierarquização dos equipamentos de saúde;

VII – promover parcerias que assegurem melhor atendimento à saúde;

VIII – fomentar, coordenar e executar programas e projetos estratégicos, visando desenvolver e implementar serviços de saúde;

IX – efetivar as ações e diretrizes do Plano Diretor de Vigilância Sanitária;

X – promover atividades que incentivem a identificação e valorização do consumo de bens e produtos de qualidade à preservação da saúde;

XI – organizar e coordenar os sistemas de informações para gestão da saúde.

CAPÍTULO II

DA EDUCAÇÃO

Art. 11. A política municipal de educação tem como fundamento assegurar ao aluno educação de qualidade para o exercício da cidadania, com os seguintes objetivos:

I – atender à demanda da educação infantil, conforme os parâmetros do Plano Municipal em consonância com o Plano Estadual e Nacional de Educação;

II – universalizar o atendimento à demanda do Ensino Fundamental, garantindo o acesso a permanência na escola;

III – promover programas de erradicação do analfabetismo;

IV – melhorar os indicadores de escolarização da população.

Art. 12. São diretrizes gerais da política municipal da educação:

I – ampliar o acesso à educação infantil de crianças de 0 (zero) a 5 (cinco) anos;

II – promover a manutenção, melhorias e expansão da estrutura física das escolas da Rede Municipal de Educação;

III – assegurar a oferta do ensino fundamental obrigatório e gratuito;

IV – promover a participação da sociedade nos programas e projetos educacionais;

V – promover a integração entre a Escola e a comunidade;

VI – promover regularmente fóruns e seminários para discutir temas referentes à educação;

VII – promover o desenvolvimento e o aperfeiçoamento do padrão de ensino;

VIII – executar as propostas do Plano Municipal de Educação aprovado pelo Conselho Municipal de Educação, de acordo com os recursos disponíveis;

IX – garantir a gestão participativa do sistema municipal de educação através de audiências públicas;

X – garantir o transporte escolar gratuito, seguro e com regularidade, aos alunos da zona rural;

XI – promover programas de inclusão, de atendimento e transporte a educandos portadores de deficiências especiais, preferencialmente na rede regular de ensino;

XII – promover a integração da Educação com os Conselhos legalmente constituídos;

CAPÍTULO III

DA ASSISTÊNCIA SOCIAL

Art. 13. A política municipal de assistência social, com observância dos princípios e objetivos contidos na Lei Orgânica da Assistência Social – LOAS, visa o enfrentamento da pobreza e o provimento dos mínimos sociais e tem como objetivos:

I – proteção à família, à maternidade, à infância, à adolescência e à velhice;

II – amparo às crianças e adolescentes em vulnerabilidade social;

III – promoção da integração ao mercado de trabalho;

IV – habilitação e reabilitação das pessoas portadoras de deficiências e a promoção de sua integração à vida comunitária;

V – assegurar a atualização cadastral dos beneficiários do Benefício de Prestação Continuada – BPC de acordo com as normas estabelecidas na legislação vigente;

VI – promover o atendimento às necessidades sociais básicas e especiais do cidadão, independente de sua contribuição prévia assegurando proteção à vida, redução de danos, monitorando, acompanhando e promovendo a família;

VII – contribuir com a inclusão e a equidade dos usuários e grupos específicos ampliando o acesso aos bens e serviços sócio assistenciais básicos e especiais na área urbana e rural;

VIII – promover a melhoria e qualificação dos recursos humanos da assistência social;

IX – elaborar projetos visando a captação de recursos federais e estaduais a serem aplicados na assistência social;

X – elaborar o plano municipal da assistência social com a participação do Poder Público e da sociedade civil organizada.

Art. 14. São diretrizes da política municipal de assistência social:

I – promover e incentivar a capacitação, qualificação profissional e geração de renda à população de risco e vulnerabilidade social como

forma de fomentar a sua autonomia, garantindo a sua própria aquisição de renda;

II – articular iniciativas entre os órgãos das políticas de interfaces com a assistência social com vistas as condicionalidades;

III – promover programas de proteção social básica e especial a fim de prevenir e reverter situações de vulnerabilidades, riscos sociais e desvantagens pessoais;

IV – promover, no âmbito da assistência social, o enfrentamento à violência, à exploração e abuso sexual contra crianças e adolescentes e indivíduos vitimizados;

V – promover programas que visem o atendimento de crianças, adolescentes, idosos, portadores de deficiência e das famílias em situação de risco pessoal e social;

VI – incentivar a participação da comunidade nas ações sociais;

VII – promover a articulação e a integração entre o Poder Público e os segmentos sociais organizados que atuam na ação social;

VIII – coordenar, fiscalizar e manter atualizado o sistema de cadastro das organizações e entidades de assistência social subvencionadas total ou parcialmente pelo Município;

IX – executar as ações previstas no Plano Plurianual da Assistência Social e no Plano Municipal da Assistência Social;

X – prestar atendimento e encaminhamento à população de rua;

XI – promover a melhoria da infra-estrutura da assistência social.

CAPÍTULO IV

DA CULTURA

Art. 15. A política municipal da cultura tem por objetivo geral promover o desenvolvimento sócio-artístico-cultural da população de Naviraí.

Art. 16. São diretrizes gerais da política municipal da cultura:

I – promover a utilização dos equipamentos municipais e espaços públicos como mecanismo de universalização da atividade cultural;

II- estimular ações ligadas a produção, circulação e acesso aos bens e atividades culturais;

III – promover a preservação e conservação do patrimônio cultural de Naviraí;

IV – incentivar e fomentar a participação pública e privada no financiamento de projetos culturais;

V – discutir, avaliar e propor assuntos e atividades de interesse cultural da comunidade;

VI – fortalecer e acatar as decisões do Conselho Municipal de Cultura, compatibilizando as proposições da comunidade com estratégias de desenvolvimento cultural do Município;

VII – executar as propostas contidas no Plano Municipal aprovado pelo Conselho Municipal de Cultura;

VIII – Captar recursos públicos e privados para fomento, preservação, conservação e implantação de infra-estrutura cultural.

CAPÍTULO V

DO ESPORTE E LAZER

Art. 17. A política municipal de esporte e lazer tem como fundamento a promoção de ações que possibilitem a prática esportiva, a melhoria e conservação da saúde por meio da atividade física e sociabilização, com os seguintes objetivos:

I – formular, planejar, implementar e fomentar práticas de esporte, lazer e atividades físicas para o desenvolvimento das potencialidades do ser humano e de seu bem estar;

II – desenvolver cultura esportiva e de lazer junto à população.

Art. 18. A política municipal de esporte e lazer é orientada pelas seguintes diretrizes:

I – promover o acesso aos equipamentos esportivos municipais e às suas práticas esportivas e de lazer, proporcionando bem estar e melhoria da qualidade de vida;

II – promover programas nos segmentos de esporte de educação e rendimento como fator de desenvolvimento esportivo do Município;

III – apoiar a divulgação das atividades e eventos esportivos e recreativos;

IV – promover em conjunto com empresas, órgãos públicos e outras entidades a realização de eventos esportivos no Município bem como apoio a participação em eventos esportivos fora do município;

V – Captar recursos públicos e privados para fomento e implantação de infra-estrutura de esporte e lazer;

VI – Participar de programas e projetos de esporte e lazer de âmbito federal e estadual de acordo com o interesse local;

CAPÍTULO VI

DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 19. A política de desenvolvimento econômico tem como objeto a expansão da economia local direcionada à melhoria da qualidade de vida da população, preservando os recursos naturais.

Art. 20. Para a consecução da política de desenvolvimento econômico devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I – promover a ampliação da agroindústria aumentando o valor agregado da produção primária;

II – promover a expansão da produção e aumento da produtividade agropecuária do Município;

III – promover orientação sobre alternativas de exploração da terra de forma mais racional, ambientalmente correta e lucrativa ao produtor rural;

IV – consolidar o setor industrial do Município como espaço físico, disciplinando a sua ocupação e expansão;

V – incentivar a atração, instalação e ampliação de estabelecimentos industriais, comerciais e de serviços;

VI – propiciar a elevação do nível de escolarização e promover a melhoria da qualificação profissional da população;

VII – incentivar e orientar iniciativas para o desenvolvimento do turismo e do eco-turismo;

VIII – promover e estimular a divulgação de eventos e projetos em todas as modalidades de empreendimentos comerciais, de serviços e produtos turísticos;

IX – promover o levantamento, a atualização e divulgação dos produtos com potencial turístico no Município;

X – elaborar agenda de eventos com potencial turístico;

XI – promover a infra-estrutura necessária e adequada ao desenvolvimento econômico;

XII - incentivar a organização associativa e cooperativa dos agentes envolvidos na produção rural e urbana de bens e serviços;

XIII – promover ações que favoreçam a micro e pequena empresa.

TÍTULO III

DA POLÍTICA URBANA

Art. 21. A política urbana objetiva o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado do seu território, de forma a assegurar o bem estar dos seus habitantes.

Parágrafo único. O Município através de lei específica determinará o zoneamento, uso e ocupação do solo e as normas de edificação.

CAPÍTULO I

DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 22. A política urbana deverá atender as seguintes diretrizes:

- I- promover o desenvolvimento integrado e racional do espaço urbano, observando-se o disposto nas Leis de Parcelamento do Solo, Regulamento de Edificações, Uso do Solo, Zoneamento e do Meio Ambiente;
- II- assegurar o provimento da infra-estrutura urbana, desconcentrá-la territorialmente e estendê-la a toda a população;
- III- assegurar a distribuição de usos e adensamento populacional de forma equilibrada em relação à infra-estrutura disponível e ao meio ambiente, de modo a evitar a ociosidade e sobrecarga dos investimentos coletivos;
- IV- promover a ocupação dos vazios urbanos, preferencialmente com habitação ou equipamentos comunitários, respeitando as leis ambientais;
- V- assegurar a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes das obras e serviços de infra-estrutura;
- VI- ordenar o solo urbano e promover o seu controle, visando o cumprimento da função social da propriedade;
- VII- promover a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária decorrente da ação pública;
- VIII- promover a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas irregularmente;
- IX- promover e preservar, a proteção e a recuperação do meio ambiente e da paisagem urbana;
- X- promover a hierarquização das vias em função de suas características e uso;
- XI- atuar em parceria com outras entidades públicas ou privadas, no objetivo de promover ações voltadas a melhoria do sistema viário, abastecimento de água, tratamento de esgotos, meio ambiente, desenvolvimento econômico, energia, telecomunicações e habitação;

XII – assegurar a acessibilidade das vias, prédios públicos e privados de uso comum a toda a população.

CAPÍTULO II

DO MACROZONEAMENTO

Art. 23. O macrozoneamento tem como fundamento promover a ocupação do solo do município, tendo como objetivo:

- I - distribuir as atividades urbanas e rurais de forma harmoniosa, equilibrada e funcional;
- II - possibilitar o planejamento dos investimentos em infra-estrutura;
- III – estabelecer critérios para o uso do solo urbano e rural visando o desenvolvimento e a geração de empregos;
- IV – estabelecer critérios para o parcelamento do solo do município;
- V – delimitar o perímetro urbano municipal;
- VI – orientar o crescimento da área urbana;
- VII – compatibilizar o sistema viário com o uso do solo;
- VIII – estabelecer a base para futura implantação do transporte coletivo;
- IX – preservar os valores do meio cultural;
- X – proteger os pontos e bens de interesse histórico e paisagístico;
- XI – estabelecer políticas públicas de preservação e recuperação do patrimônio ambiental;
- XII – proteger na forma da lei os recursos hídricos;
- XIII – estabelecer condições para o desenvolvimento sustentado da povoação do Caiuá.

CAPÍTULO III

DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 24. A hierarquização do sistema viário municipal, composto pelas vias de tráfego para pedestres e veículos, visa:

- I – permitir a circulação de pessoas, veículos, bens e mercadorias de forma harmônica;
- II – estabelecer critérios de distribuição dos fluxos para proteger a vida;
- III – preparar o município para o crescimento populacional e econômico;
- IV – estabelecer as bases para o transporte coletivo;
- V – permitir o planejamento de soluções para os pontos de conflito;
- VI – criar rede de ciclovias, como caminho privilegiado e protegido para o usuário de bicicletas;
- VII – estabelecer padrão de larguras mínimas para as diferentes classes de vias;
- VIII – estabelecer os padrões de calçamento dos passeios e calçadas nas vias do município;
- IX – criar normas para o estacionamento de veículos nas áreas de domínio público e privado;
- X – disciplinar e fiscalizar a circulação de veículos nas áreas urbana e rural do município.

TÍTULO IV

DO MEIO AMBIENTE

Art. 25. A política municipal do meio ambiente tem como fundamento a melhoria da qualidade ambiental para as presentes e futuras gerações, tendo como objetivo:

- I – conservar, proteger e recuperar o meio ambiente;
- II – adequar os projetos de desenvolvimento socioeconômico à legislação ambiental;
- III – racionalizar o uso dos recursos naturais;

IV – garantir, a todos, um meio ambiente ecologicamente equilibrado;

V – valorizar e incentivar o desenvolvimento da consciência ecológica;

VI – controlar as ações e omissões que produzam risco ao meio ambiente;

VII – criar e manter unidades de conservação municipal, de relevante interesse ecológico e turístico;

VIII – realizar plano de arborização para implantação e consolidação de arborização urbana adequada;

IX – manter e ampliar com a participação da iniciativa privada viveiro de mudas destinado à recuperação de Áreas de Preservação Permanente e Unidades de Conservação.

Art. 26. A política municipal de meio ambiente adotará as seguintes diretrizes:

I - promover a sustentabilidade ambiental planejando e desenvolvendo estudos e ações visando, incentivar, proteger, conservar, preservar, restaurar, recuperar e manter a qualidade ambiental e cultural;

II – promover a participação popular na gestão das políticas ambientais;

III – elaborar e implementar planos, programas e ações de proteção e educação ambiental;

IV – assegurar que o lançamento na natureza, de qualquer forma de matéria ou energia, não produza riscos à natureza ou a saúde pública e que as atividades potencialmente poluidoras ou que utilizem recursos naturais, tenham sua implantação e operação controlada;

V – identificar e criar unidades de conservação e outras áreas de interesse para a proteção de mananciais, ecossistemas naturais, flora e fauna, recursos genéticos e outros bens naturais e culturais, estabelecendo normas a serem observadas nessas áreas;

VI – participar no processo de expansão urbana e econômica definindo os critérios de ocupação das áreas segundo as normas da legislação federal, estadual e municipal e do interesse local no que se refere a proteção, conservação, recuperação e melhoria do meio ambiente;

VII – estabelecer normas específicas para a proteção de recursos hídricos, por meio de planos de uso e ocupação de áreas de manancial e bacias hidrográficas;

VIII – elaborar plano de zoneamento ambiental para o Município, de forma única ou segmentada;

IX – estabelecer normas, padrões, restrições e incentivos ao uso e ocupação dos imóveis, públicos e privados, considerando os aspectos do meio ambiente natural, cultural e edificado, compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental;

X – estabelecer incentivos construtivos e fiscais visando a preservação, conservação e recuperação do patrimônio cultural e ambiental;

XI – promover e incentivar a reciclagem de resíduos sólidos;

XII – incentivar o desenvolvimento de pesquisas e difundir tecnologias de manejo voltadas ao uso sustentável dos recursos naturais;

XIII – responsabilizar o poluidor, na forma da legislação aplicável, pelos danos causados ao meio ambiente.

TÍTULO V

DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Art. 27. Para assegurar o pleno cumprimento da função social da propriedade o Município, além dos instrumentos de planejamento urbano, econômico, tributário, ambiental e social, adotará:

- I- o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II- o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU progressivo no tempo;
- III- a desapropriação com pagamento em títulos;
- IV- o direito de preempção;
- V- a outorga onerosa do direito de construir;

- VI- as operações urbanas consorciadas;
- VII- a transferência do direito de construir;
- VIII- o estudo de impacto da vizinhança – EIV.

CAPÍTULO I

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 28. O proprietário de imóvel caracterizado como não edificado, subutilizado ou não utilizado deverá promover o seu parcelamento, a sua utilização ou edificação sob pena da adoção de alíquotas progressivas no tempo do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU e de desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Parágrafo único. O parcelamento, edificação ou utilização compulsórios serão aplicáveis em imóveis localizados no perímetro urbano conforme o definido em lei específica, observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 5 (cinco) dos incisos seguintes:

- I – pavimentação asfáltica ou similar;
- II – rede de água tratada;
- III – rede de esgoto sanitário;
- IV – rede de água pluvial;
- V – energia elétrica;
- VI – iluminação pública;
- VII – escola a uma distância máxima de 1 (um) quilometro;
- VIII – posto de saúde a uma distância máxima de 1 (um) quilometro.

Art. 29. Considera-se não edificado o lote ou gleba onde o coeficiente de aproveitamento é igual a zero.

Art. 30. Considera-se subutilizado, o lote ou gleba edificadas, que preencham uma das seguintes características:

I – localizado na zona central cuja área construída resulte em um coeficiente de aproveitamento inferior a 10 % (dez por cento) do coeficiente de aproveitamento previsto na legislação de uso e ocupação do solo, desde que não utilizado na exploração de atividade econômica devidamente autorizada pelo Município;

II – imóveis com edificações paralisadas ou em ruínas localizados em qualquer área urbana.

Art. 31. O proprietário de imóvel não utilizado ou sub utilizado, localizado no perímetro urbano, passível de desmembramento segundo a legislação municipal, será obrigado ao parcelamento em unidades juridicamente independentes, na forma de loteamentos, desmembramentos ou fracionamentos.

Art. 32. O proprietário de imóvel não utilizado ou sub utilizado localizado no perímetro urbano será obrigado a proceder a edificação.

Art. 33. Lei municipal específica determinará o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, sub utilizado ou não utilizado, fixando os prazos e as condições para implementação da referida obrigação, observado o seguinte:

I – o proprietário será notificado pela Prefeitura para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis;

II – a notificação far-se-á:

a – por funcionário municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

b – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I.

§ 1º. 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.

§ 2º. 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.

§ 3º. A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias previstas nesta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

CAPÍTULO II

DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 34. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na lei específica que trata o artigo 33 desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no referido artigo, 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. A alíquota a ser aplicada a cada ano será fixada na lei específica a que se refere o artigo 33 e não excederá a duas vezes o percentual 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.35.

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

CAPÍTULO III

DA DESAPROPRIAÇÃO

Art. 35. 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 artigo 33 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 as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsória previstas nesta Lei.

CAPÍTULO IV

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 36. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal específica 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. 37. 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;

Parágrafo único. A lei municipal prevista no artigo 36 desta Lei, deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 38. 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.

CAPÍTULO V

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 39. A outorga onerosa do direito de construir é a concessão emitida pelo Município, para edificar acima dos índices urbanísticos básicos estabelecidos de coeficiente de aproveitamento, número de pavimentos ou alteração de uso e porte, mediante contrapartida financeira do setor privado na Zona Central.

Art. 40. Os recursos arrecadados com a outorga onerosa serão aplicados nas seguintes finalidades:

I – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social e regularização fundiária;

II – promoção, proteção e preservação do patrimônio histórico, cultural, natural e ambiental;

III – criação de espaços de uso público de lazer e áreas verdes;

IV – implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 41. A outorga onerosa do direito de construir será regulamentada em lei específica, que determinará os limites máximos de coeficiente de aproveitamento, número de pavimentos, alteração de uso e porte.

Parágrafo único. A lei específica estabelecerá as fórmulas de cálculo, a contrapartida, os casos passíveis de isenção e condições relativas à aplicação do instrumento.

Art. 42. A edificações, computadas as áreas adquiridas na forma do artigo 39, não poderão exceder a 20 (vinte) pavimentos.

CAPÍTULO VI

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 43. 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.

Art. 44. 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 e II do § 2º do art. 43 desta Lei;

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. 45. 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.

CAPÍTULO VII

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 46. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto neste plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º . A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 2º. A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

CAPÍTULO VIII

DO ESTUDO DE IMPACTO DA VIZINHANÇA

Art. 47. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 48. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária;
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – ventilação e iluminação;
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 49. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 50. O Plano Diretor será revisto no prazo máximo de 10 (dez) anos a contar da publicação desta lei.

Art. 51. Os dados, informações e mapas temáticos integrantes do documento denominado Cenário Socioeconômico de Naviraí deverão ser atualizados e divulgados no máximo a cada período de dois anos.

Art. 52. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

*PAÇO MUNICIPAL DE NAVIRAÍ, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL,
aos 04 (quatro) dias do mês de outubro do ano 2006.*



ZELMO DE BRIDA

-Prefeito Municipal-

*Projeto de Lei Complementar Nº 004/2006
Autor: Poder Executivo Municipal*