

# LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

---

## DISPÕE SOBRE O PLANEJAMENTO MUNICIPAL SUSTENTÁVEL, SOBRE O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE APARECIDA DE GOIÂNIA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

FAÇO SABER QUE A Câmara Municipal de Aparecida de Goiânia aprovOU e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte Lei Complementar:

### TÍTULO ÚNICO

#### CAPÍTULO I

#### DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL SUSTENTÁVEL

#### SEÇÃO I

#### DO CONCEITO E OS PRINCÍPIOS

**Art. 1º** O Planejamento Municipal Sustentável visa o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade e tem por fim garantir e estabelecer normas de ordem pública e interesse social que regulem o uso da propriedade urbana e rural em prol do bem coletivo, de forma a diminuir as desigualdades de acesso aos bens públicos e privados, protegendo o Meio Ambiente, principalmente os ativos hídricos, ordenando o uso e a ocupação do território e integrando a população no processo de planejamento de forma a garantir o desenvolvimento sustentável.

§ 1º Para efeito desta Lei, considera-se desenvolvimento sustentável aquele que direciona a interação entre o ambiente natural e o ambiente antropizado, de forma a torná-los solidários para a garantia da qualidade de vida dos cidadãos, sem prejuízo da disponibilidade dos recursos naturais, em condições de uso para as gerações futuras, preservando a biodiversidade.

§ 2º O Plano Diretor é o instrumento básico, essencial e prioritário do processo de Planejamento Municipal Sustentável, para direcionar a atuação dos agentes públicos e privados na gestão territorial do município.

# LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

---

**Art. 2º** O Planejamento Municipal Sustentável, ao formular e implementar as diretrizes do Plano Diretor e demais instrumentos de planejamento, deverá atender aos seguintes princípios:

- I** - sempre estimular o desenvolvimento do município nas áreas ambiental, social, econômica, administrativa, cultural e técnica, buscando melhorar a qualidade de vida de todos os munícipes;
- II** - proteger, preservar e recuperar o meio ambiente natural e construído, o patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- III** - definir normas para distribuição espacial da população e das atividades econômicas de forma a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- IV** - impedir a utilização inadequada dos imóveis urbanos e rurais, a proximidade de usos incompatíveis e/ou inconvenientes e uso excessivo e inadequado em relação à infraestrutura existente;
- V** - promover a integração e a complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico do Município e do território sob sua área de influência;
- VI** - adotar padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;
- VII** - garantir o direito à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- VIII** - viabilizar a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- IX** - promover uma gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento municipal;
- X** - estimular a cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
- XI** - integrar as informações entre as entidades e órgãos da Administração Municipal, a fim de facilitar os processos de decisão e coordenação das atividades governamentais.

**Parágrafo único.** Visando democratizar o acompanhamento do cumprimento dos princípios e diretrizes e incentivar a participação popular no planejamento, será periodicamente elaborado, divulgado e colocado à disposição da população e de entidades locais, material informativo, tais como: vídeos, cartazes, folhetos, cartilhas e outros tipos de publicações.

# LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

---

## SEÇÃO II

### DOS INSTRUMENTOS

**Art. 3º** Os seguintes instrumentos poderão, entre outros, ser utilizados no Planejamento Municipal Sustentável:

#### **I - de caráter administrativo, em especial:**

- a. plano diretor;
- b. planos, programas e projetos nacionais, regionais, estaduais, metropolitanos e municipais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico, social e ambiental;
- c. planos, programas e projetos setoriais;
- d. banco de lotes;
- e. referendo popular e plebiscito;
- f. estudo prévio de impacto ambiental (EIA);
- g. operações urbanas consorciadas;
- h. estudo de impacto de vizinhança (EIV).

#### **II - de caráter jurídico, em especial:**

- a. a disciplina do parcelamento,
- b. a disciplina do uso e da ocupação do solo e do zoneamento ambiental;
- c. parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- d. regularização fundiária;
- e. servidão administrativa;
- f. limitações administrativas;
- g. tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- h. usucapião especial de imóvel urbano;
- i. direito de superfície;
- j. instituição de unidades de conservação;
- k. desapropriação;
- l. direito de preempção;

#### **III - de caráter fiscal, tributário e financeiro, em especial:**

- a. plano plurianual;
- b. diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- c. gestão orçamentária participativa;
- d. imposto progressivo sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
- e. imposto seletivo sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
- f. outorga onerosa do direito de construir;
- g. contribuição de melhoria;
- h. incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

# LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

---

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

§ 2º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público Municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

## CAPÍTULO II

### DO ÓRGÃO COMPETENTE, DO CONSELHO E DO

### FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO

### AMBIENTAL SUSTENTÁVEL

**Art. 4º** A administração pública municipal, mediante legislação própria, encarregará órgão público municipal competente para a coordenação do Planejamento Municipal Sustentável.

**Art. 5º** Para auxiliar a administração municipal na formulação, acompanhamento, atualização e implementação das diretrizes, dos planos, dos projetos e dos instrumentos do Planejamento Municipal Sustentável, serão criados, por lei própria, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável (COMDAS) e o Conselho Municipal de Habitação (COMHAB), ambos de natureza consultiva e deliberativa.

**Art. 6º** Com finalidade de emprestar suporte financeiro ao desenvolvimento de projetos relacionados ao Planejamento Municipal Sustentável, tais como, proteção ambiental, habitação popular, implantação de equipamentos e serviços públicos e comunitários e operações urbanas consorciadas, serão criados, por lei própria, o Fundo Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável (FUMDAS) e o Fundo Municipal de Habitação (FUMHAB).

§ 1º O Fundo Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável será gerido pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável.

§ 2º O Fundo Municipal de Habitação será gerido pelo Conselho Municipal de Habitação.

# LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

---

## CAPÍTULO III

### DO PLANO DIRETOR

#### SEÇÃO I

#### DA CONCEITUAÇÃO E COMPOSIÇÃO

**Art. 7º** O Plano Diretor é o instrumento básico, essencial e prioritário do processo de Planejamento Municipal Sustentável e estabelece por um período de 10 (dez) anos, a partir de sua aprovação, as políticas de organização territorial de forma integrada às políticas econômica, social e ambiental do Município compondo um conjunto de normas estabelecidas em forma de planos, programas, diretrizes e leis municipais.

**Art. 8º** O Plano Diretor, abrangendo a totalidade do território do Município, compõe-se no mínimo de:

- I -** diagnóstico da situação atual do município, a sua história e das tendências futuras, apontando problemas e potencialidades, sobre os aspectos físico-territorial, meio ambiente, infra-estrutura e serviços, parcelamento, uso e ocupação do solo, sócio-econômico e institucional.
- II -** Lei das Diretrizes Estratégicas do Plano Diretor, abordando no mínimo os aspectos do diagnóstico;
- III -** Lei da Política para o Crescimento e Desenvolvimento Estratégico (POCDE), definindo prioridades territoriais para o adensamento, infra-estrutura e proteção ambiental, incluindo definição e delimitação gráfica;
- IV -** Lei de Perímetro Urbano, estabelecendo área urbana e rural, incluindo definição e delimitação gráfica.
- V -** Lei do Parcelamento, definindo normas, parâmetros e procedimentos para o parcelamento de áreas no perímetro urbano, incluindo definição e delimitação gráfica;
- VI -** Lei do Zoneamento, permitindo a localização e densidade das atividades urbanas de acordo com a compatibilidade dos usos e das ocupações, incluindo definição e delimitação gráfica.

# LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

---

## SEÇÃO II

### DA REALIZAÇÃO E REVISÃO

**Art. 9º** O órgão público municipal competente pela coordenação do Planejamento Municipal Sustentável, é o órgão técnico responsável pela revisão do Plano Diretor, cabendo-lhe para tal fim, coordenar a participação das demais entidades e órgãos da administração direta e indireta.

**Art. 10** A elaboração ou revisão do Plano Diretor e os demais instrumentos de implementação do Planejamento Municipal Sustentável, deverá realizar-se num processo aberto, democrático e com ampla participação da comunidade, em fases consecutivas, distintas e destacadas, tais como: fase do diagnóstico, fase da versão preliminar, fase da formalização, fase da aprovação pelo órgão público municipal competente, fase da implementação e fase de avaliação, obedecendo às seguintes regras de procedimento:

- I -** todas as definições do Plano Diretor e os demais instrumentos deverão visar o bem coletivo mesmo que o interesse individual ou de minoria seja contrariado;
- II -** em qualquer circunstância o bem de uso e domínio público será preservado e destinado à sua função social;
- III -** em casos de conflitos de interesse as questões relativas a sustentabilidade ambiental prevalecerão;
- IV -** o Plano Diretor e os demais instrumentos serão discutidos com entidades e órgãos da administração pública direta e indireta que, por qualquer forma, sejam agentes executores ou possam, direta ou indiretamente, ser afetados por estas diretrizes;
- V -** nas diversas fases, o Plano Diretor e os demais instrumentos serão discutidos com representações da comunidade, garantindo a apreciação das questões peculiares a cada região do município;
- VI -** as sugestões recebidas, no processo de discussão nas diversas fases da elaboração, serão analisadas pelo órgão público municipal competente pelo Planejamento Municipal Sustentável, cabendo-lhe elaborar a versão final do Plano Diretor e demais instrumentos, incorporadas às sugestões julgadas pertinentes;
- VII -** as propostas e decisões referentes ao Plano Diretor e os demais instrumentos serão objeto de ampla divulgação, por meio de publicação na imprensa local e do envio de exemplares às entidades públicas ou privadas envolvidas no processo de discussão, bem como à instituições de ensino;
- VIII -** as diretrizes constantes do Plano Diretor e os demais instrumentos deverão orientar e compatibilizar a programação orçamentária, expressa no Plano Plurianual, na Lei de

# LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

---

Diretrizes Orçamentárias e nos Orçamentos Anuais; e

**IX** - a reestruturação administrativa do Município quanto aos recursos humanos e materiais, deverá ser prevista e favorecida de forma a garantir a implantação do Plano Diretor e os demais instrumentos.

**Parágrafo único.** O Plano Diretor deverá ser revisto num prazo de no máximo 5 (cinco) anos e poderá ser revisto a qualquer tempo, ouvindo o Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável e observando o disposto neste artigo.

## SEÇÃO III

### DOS OBJETIVOS

**Art. 11.** São objetivos do Plano Diretor:

- I** - impedir, minimizar e reverter os impactos negativos ocasionados pelo crescimento desordenado e pela falta de planejamento na gestão da cidade;
- II** - definir as áreas urbanas e rurais e subdividir a área urbana em zonas para garantir a compatibilidade de uso no processo de ocupação e exercício das atividades;
- III** - impedir uma expansão urbana especulatória, evitando-se a degradação ambiental e gastos excessivos e inadequados com infra-estrutura;
- IV** - estabelecer normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e das edificações, consideradas a situação sócio-econômica da população e as normas ambientais;
- V** - identificar e modificar a destinação de uso das áreas parceladas impróprias para ocupação, considerando-se as questões ambientais e as reais condições de gestão pública;
- VI** - estabelecer uma política de investimentos públicos de forma a priorizar as áreas mais adensadas e estabelecer critérios para justa distribuição dos ônus decorrentes do processo de urbanização;
- VII** - identificar áreas dotadas de equipamentos e infra-estrutura pública, que estejam subutilizadas, promovendo instrumentos para sua ocupação;
- VIII** - implantar instrumentos de redução dos custos e de aumento de oferta dos lotes e unidades habitacionais nas áreas prioritárias para ocupação;
- IX** - identificar e priorizar áreas para localização de equipamentos públicos e infra-estrutura, garantindo o fácil acesso dos usuários e a racional distribuição dos serviços no Município, considerando as demandas de densidade;

# LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

---

- X** - reestruturar as ligações viárias básicas, garantindo a integração necessária aos deslocamentos urbanos;
- XI** - adequar o sistema de transporte coletivo às ligações viárias básicas, racionalizando os deslocamentos e facilitando o acesso do usuário;
- XII** - recompor um estoque de áreas públicas para atender a demanda da coletividade na implantação de equipamentos e áreas verdes;
- XIII** - avaliar e intervir nos remanejamentos de loteamentos fechados de forma a garantir os direitos constitucionais da população;
- XIV** - compatibilizar a aprovação de novos loteamentos com o processo de estruturação do território e a necessidade de ocupação;
- XV** - caracterizar o sistema ambiental local estabelecendo critérios para manejo, preservação e recuperação;
- XVI** - identificar áreas de matas e nascentes, localizadas em parcelamentos ocupados e adensados, avaliando a possibilidade de implantação de parques com o objetivo de promover o bem-estar social, garantindo a preservação ambiental;
- XVII** - implementar o sistema de Regiões Administrativas (R.A.) facilitando a gestão de programas e políticas específicas condizentes com as características de cada região do Município;
- XVIII** - compatibilizar o uso e ocupação do Município, viabilizando o desenvolvimento econômico, social e a proteção, preservação e recuperação do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e ambiental;
- XIX** - promover convênios entre órgãos e entidades públicas visando a implantação das diretrizes propostas;
- XX** - adequar os instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais; e
- XXI** - estabelecer políticas compensatórias nas relações entre o Município e a sua área de influência, em especial a Região Metropolitana de Goiânia;

## SEÇÃO IV



## DOS INSTRUMENTOS DO PLANO DIRETOR

**Art. 12.** Para a efetiva implantação do Plano Diretor poderão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

### **I - de caráter administrativo, em especial:**

- a. operações urbanas consorciadas;
- b. banco de lotes;
- c. estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV);
- d. transferência do direito de construção.

### **II - de caráter jurídico, em especial:**

- a. a disciplina do parcelamento;
- b. a disciplina do uso e da ocupação do solo;
- c. direito de preempção;
- d. parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- e. desapropriação.

### **III - de caráter fiscal, tributário e financeiro, em especial:**

- a. imposto progressivo sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
- b. imposto seletivo sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
- c. outorga onerosa do direito de construir.

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

**§ 2º** Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público Municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

### **Subseção I**

#### **Operações urbanas consorciadas**

**Art. 13.** Operação urbana consorciada é a realização de um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, vantajoso para as partes envolvidas, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

# LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

---

**Art. 14.** Cada caso de operação urbana consorciada deverá, observando os princípios do Planejamento Municipal Sustentável, ser aprovado em Lei Municipal específica, contendo, no mínimo:

- I -** definição da área a ser atingida;
- II -** programa básico de ocupação e uso da área;
- III -** descrição das intervenções;
- IV -** programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- V -** finalidades da operação;
- VI -** estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VII -** parecer favorável pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável;
- VIII -** declaração de renúncia às licenças e autorizações em desacordo com o plano de operação urbana consorciada, expedidos pelo Poder Público anterior a aprovação da Lei específica, assinada pelo particular envolvido e registrada em cartório;
- IX -** descrição dos benefícios a serem concedidos e das contrapartidas a serem exigidas dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados;
- X -** programa de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

**Parágrafo único.** As contrapartidas obtidas pelo Poder Público Municipal na forma do inciso IX deste artigo serão aplicados, exclusivamente, na própria operação urbana consorciada.

**Art. 15.** Os benefícios a serem concedidos pelo Poder Público Municipal se limitam em:

- I -** modificação de coeficiente de aproveitamento previstos na Lei de Zoneamento do Plano Diretor desde que não ultrapasse os acréscimos máximos de:
  - a. 0,25 para as Zonas Residenciais e Mistas de baixa densidade;
  - b. 0,50 para as Zonas Residenciais e Mistas de média densidade;
  - c. 1,00 para a Zona Residencial de Alta Densidade, a Zona de Influência da Rodovia e Anel Viário e a Zona de Atividade Econômica II;

# LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

---

**II** - regularização de construções, reformas ou ampliações e usos que sejam considerados desconformes pela Lei de Zoneamento, e que visem se adequar às normas urbanísticas para melhoria da qualidade de vida da vizinhança;

**III** - isenção ou redução da licença onerosa;

**IV** - isenção ou redução, por tempo determinado, de IPTU.

**§ 1º** O benefício a ser concedido previsto no inciso I deste artigo, só poderá ser aplicado nas Áreas Prioritárias de Ocupação, Áreas de Desenvolvimento Estratégico (ADE) e Áreas Prioritárias para Investimentos Públicos (APIP) definidas na Lei de POCDE.

**§ 2º** Os benefícios a serem concedidos previstos nos incisos I deste artigo, não poderão ser aplicados nas zonas de: Proteção Ambiental, Atividade Econômica I, Industrial e Zona de Desenvolvimento Rural.

**§ 3º** Os benefícios a serem concedidos previstos nos incisos I deste artigo, não poderão ser aplicados em áreas contempladas com transferência do direito de construir.

**Art. 16.** Mediante operações urbanas consorciadas só poderão ser realizadas os seguintes objetos:

**I** - recuperação de áreas de preservação ambiental ou de patrimônio cultural ou histórico, degradadas em períodos anteriores à aprovação desta Lei;

**II** - construção ou ampliação de equipamentos públicos de uso coletivo que visem a preservação ambiental, a pesquisa, o lazer, a educação e saúde e a qualificação da paisagem e do meio urbano ou rural;

**III** - reestruturação física e conceitual do sistema viário para que sejam favorecidas as questões de acessibilidade e transporte coletivo.

**IV** - execução de programas e projetos que proporcionem o desenvolvimento econômico e social da coletividade, desde que não se coloque em risco a qualidade ambiental;

**V** - regularização de áreas, desde que enquadradas na política habitacional do município;

**VI** - construção de moradias, desde que enquadradas na política habitacional do município.

## Subseção II

### Do Banco de Lotes

# LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

---

**Art. 17.** O Banco de Lotes é um instrumento que regulamenta a formação de um estoque de imóveis territoriais de domínio do poder público, com objetivo de fomentar a política de habitação integrada ao ordenamento da ocupação e uso do território urbano, buscando viabilizar o remanejamento das ocupações cadastrada nas Áreas Impróprias para Ocupação (AIO) e Áreas não prioritárias para Investimentos Públicos (ANPIP), para as Áreas prioritárias de Ocupação (APO), Áreas Prioritárias para Investimentos Públicos (APIP) e Áreas de Desenvolvimento Estratégico (ADE), definidas na Lei de POCDE, além de favorecer a instalação de equipamentos públicos de atendimento social nas áreas de maior densidade e demanda.

**Parágrafo único.** O Banco de Lotes será gerido pelo Conselho Municipal de Habitação.

**Art. 18.** A formação do estoque de imóveis territoriais de domínio do poder público, para composição do banco de lotes poderá se dar por meio de:

- I -** operação urbana consorciada;
- II -** disciplina de parcelamento;
- III -** quitação de dívidas de particulares com o poder público municipal;
- IV -** troca de imóveis entre particulares e o poder público;
- V -** doação;
- VI -** desapropriação;
- VII -** aquisição.

**Art. 19.** A incorporação de imóveis territoriais ao domínio do poder público deverá, observando os princípios do Planejamento Municipal Sustentável, ser aprovado em Lei municipal específica, contendo, no mínimo:

- I -** definição da área a ser atingida;
- II -** levantamento topográfico cadastral da área;

- III - finalidades da operação;
- IV - parecer favorável pelo Conselho Municipal de Habitação;
- V - descrição dos benefícios concedidos pelo poder público aos particulares envolvidos;
- VI - documento de doação ou transferência registrada em cartório.

**§ 1º** Os imóveis que compuserem o Banco de Lotes só poderão ser utilizados em programas regulamentados pela Lei de Política Habitacional, inclusive equipamentos públicos de atendimento coletivo.

## Subseção III

### Estudo de impacto de vizinhança

**Art. 20.** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é o instrumento que descreve os efeitos positivos e negativos de um determinado empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, e define que medidas mitigadoras deverão ser aplicadas para que este empreendimento ou atividade não gere incômodo, risco ou constrangimento aos moradores e usuários da área em foco.

**Parágrafo único.** Exclui-se deste artigo que se refere aos templos religiosos.

**Art. 21.** O EIV deverá ser apresentado nas seguintes situações:

- I - em caso de empreendimentos ou atividades que estejam enquadrados na classe de usos admissíveis na Lei de Zoneamento, quando o Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável julgar necessário;
- II - em caso de empreendimentos ou atividades que possam comprometer a paisagem urbana, o patrimônio cultural e natural e a valorização imobiliária;
- III - em caso de um empreendimento ou atividades considerado pólo gerador de tráfego;
- IV - em caso de um empreendimento ou atividade ser considerado pela população

# LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

---

residente na área e suas proximidades como causa de incômodo, de risco ou de constrangimento;

**V** - em caso de obras públicas, exceto aquelas de infra-estrutura, com porte igual ou superior a 1000 (hum mil) metros quadrados;

**VI** - nos casos de operação urbana consorciada e de transferência do direito de construir.

**§ 1º** No caso do inciso IV deste artigo, a comunidade deverá encaminhar ao órgão público municipal competente pelo Planejamento Municipal Sustentável, um abaixo assinado por moradores ou usuários do entorno justificando os motivos pelos quais se sentem incomodados.

**§ 2º** O órgão público municipal competente intimará o responsável pelo empreendimento citado no abaixo assinado, a elaborar um EIV num prazo de no máximo 60 (sessenta) dias.

**§ 3º** No caso do EIV não ser elaborado ou não ser aprovado pelo órgão público municipal competente, a licença de funcionamento será suspensa.

**§ 4º** No caso de aprovação do EIV previsto no Inciso IV deste artigo o responsável pelo empreendimento terá um prazo de 90 (noventa) dias, para implementar as medidas mitigadoras.

**Art. 22.** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá incluir no mínimo as seguintes questões:

**I** - adensamento populacional;

**II** - uso e ocupação do solo;

**III** - demanda gerada por equipamentos urbanos e comunitários;

**IV** - interferências na valorização imobiliária;

**V** - geração de tráfego e demanda por transporte público;

**VI** - interferências de ventilação e iluminação no entorno;

**VII** - interferências na paisagem urbana e no patrimônio natural e cultural;

**VIII** - geração de ruídos, riscos, incômodos e constrangimentos; e

**IX** - medidas mitigadoras com cronograma de suas implementações.

**§ 1º** Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta no órgão competente do Poder Público municipal, a qualquer interessado.

# LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

---

§ 2º O EIV deverá ser elaborado e assinado por profissional competente, e anotado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Goiás (CREA-GO).

§ 3º A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

## Subseção IV

### Da transferência do direito de construir

**Art. 23.** Considera-se transferência do direito de construir o procedimento administrativo municipal que autoriza, a partir da doação de um imóvel privado ao poder público, o proprietário deste imóvel privado a exercer em outro local ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir referente a área doada.

**Art. 24.** Só será permitida a transferência do direito de construir, quando o Município, através do órgão público competente pelo Planejamento Municipal Sustentável e do COMDAS, manifestar interesse no imóvel a ser doado por considerá-lo necessário para fins de:

- I - preservação de áreas de interesse ambiental e histórico;
- II - criação de parques públicos municipais;
- III - reestruturação viária.

**Art. 25.** Cada caso de transferência do direito de construir deverá, observando os princípios do Planejamento Municipal Sustentável, ser aprovado em Lei Municipal específica, contendo, no mínimo:

#### **I - Por parte do particular envolvido:**

- a. levantamento topográfico cadastral completo da área a ser transferida para o poder público na escala 1:500 e 1:2000- em meio digital formato “dwg” ou “dxf” e duas cópias em papel sulfite;
- b. declaração de renúncia às licenças e autorizações emitidas para área a ser transferida, expedidas pelo Poder Público anterior a aprovação da Lei específica, assinada pelo particular envolvido e registrada em cartório;
- c. documento de transferência do imóvel para o poder público registrada em cartório.

#### **II - Por parte do poder público:**

- a. programa básico e finalidade de ocupação e uso da área doada;
- b. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada;

# LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

---

- c. parecer favorável pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável;
- d. descrição do *quantum* de direito de construir a ser transferido e das condições de uso desse direito;
- e. programa de controle do procedimento das transferências;
- f. registrar em cartório a anulação do direito de construir da área doada.

**§ 1º** O direito de construir só poderá ser transferido para Zonas Residenciais, Zonas Mistas, Zona de Influência da Rodovia e Anel Viário e Zona de Atividade Econômica II previstas na Lei de Zoneamento, desde que inseridas nas Áreas Prioritárias para Ocupação (APO), Áreas de Desenvolvimento Estratégico (ADE) e Áreas Prioritárias para Investimentos Públicos (APIP) descritas na Lei de POCDE.

**§ 2º** As aplicações de acréscimo de coeficiente de aproveitamento decorrentes da transferência do direito de construir, devendo cada caso receber o parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável, não poderão ser superior a:

- 0,25 para as Zonas Residencial e Mista de baixa densidade;
- 0,50 para as Zonas Residencial e Mista de média densidade;
- 1,00 para a Zona Residencial de Alta Densidade, Zona de Influência da Rodovia e Anel Viário e a Zona de Atividade Econômica II.

**§ 3º** O direito de construir a ser transferido será calculado da seguinte forma:

**$1,4 \times V_{vad} \times m^2 / V_{vart}$** ; onde:

$V_{vad}$  = Valor venal da área doada;

$m^2$  = metros quadrados do direito de construir da área doada;

$V_{vart}$  = Valor venal da área a receber a transferência.

**§ 4º** O acréscimo de coeficiente decorrentes da transferência do direito de construir nunca poderá ser aplicado para edificações de uso industrial.

**§ 5º** A área recebida pelo poder público só poderá ser utilizada para os fins descritos na Lei específica que regulamenta a transferência.

## Subseção V

### Da disciplina do parcelamento

**Art. 26.** A disciplina do parcelamento é o instrumento que define quais os parâmetros que deverão ser atendidos para se elaborar projetos e implantar obras de parcelamento, de forma a atender aos princípios do Planejamento Municipal Sustentável e orientar o desenvolvimento territorial dentro dos objetivos do Plano Diretor do Município.



# LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

---

**Art. 27.** A disciplina de parcelamento deverá ser aprovada em Lei Municipal específica, contendo, no mínimo:

- I -** conceitos e definições;
- II -** processo de aprovação e fiscalização;
- III -** procedimentos para o registro imobiliário;
- IV -** normas urbanísticas;
- V -** penalidades.

## Subseção VI

### A disciplina do uso e da ocupação do solo

**Art. 28.** A disciplina do uso e da ocupação do solo é o instrumento que define zonas de uso no território do município, determina parâmetros para as construções, estabelece regras para a instalação de diversas atividades, harmonizando-as e fazendo cumprir a função social da propriedade.

**Art. 29.** A disciplina do uso e da ocupação do solo será regulamentada por meio da elaboração, aprovação e fiscalização da Lei do Zoneamento do Plano Diretor, complementar à elaboração, aprovação e fiscalização do Código de Obras, Código de Posturas e Código de Meio Ambiente.

**Art. 30.** A Lei do Zoneamento do Plano Diretor deverá conter no mínimo:

- I -** conceitos e definições;
- II -** definição das zonas;
- III -** definição dos usos e atividades compatíveis com cada zona;
- IV -** definição dos parâmetros urbanísticos;
- V -** descrição da forma de aplicação dos instrumentos previstos na Lei de Planejamento Municipal Sustentável (PMS) que interferem nas definições gerais do zoneamento;
- VI -** mapa que represente graficamente cada zona definida pela Lei.

# LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

---

**Parágrafo único.** Os incisos II, III e IV deste artigo deverão regulamentar pelo menos os tipos de usos adequados, divididos em conformes e admissíveis para cada zona, coeficiente de aproveitamento, índice de ocupação e permeabilidade, área mínima de lote, e recuos frontais, laterais e de fundo.

## Subseção VII

### Do direito de preempção

**Art. 31.** Considera-se direito de preempção o procedimento administrativo da municipalidade, que confere ao Poder Público Municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

**Art. 32.** Os casos de direito de preempção deverão, observando os princípios do Planejamento Municipal Sustentável, ser aprovado em Lei Municipal específica, contendo, no mínimo:

- I -** delimitação da área onde incidirá o direito de preempção;
- II -** prazo de vigência;
- III -** a que finalidades se destinará as áreas.

**Art. 33.** O direito de preempção será efetuado quando 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 do crescimento urbano e 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

# LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

---

ambiental;

**VIII** - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**§ 1º** O prazo de vigência do direito de preempção não poderá ser superior a 5 (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, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

**Art. 34.** 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.

## Subseção VIII

### Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

**Art. 35.** Considera-se parcelamento, edificação ou utilização compulsórios o instrumento pelo qual o poder público municipal pode condicionar o proprietário de lotes, glebas ou áreas não edificadas, subutilizado ou não utilizado a dar-lhe uso fazendo com que se cumpra a função social da referida área, gleba ou lote.

# LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2002

---

**Art. 36.** As áreas municipais, sejam lotes ou glebas passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano deverão ser definidas levando-se em consideração a demanda populacional para moradia, trabalho, serviços e equipamentos públicos e a existência de infra-estrutura, sendo este instrumento prioritariamente aplicado nas “Áreas Prioritárias para Ocupação (APO)”, “Áreas Prioritárias para Investimentos Públicos (APIP)” e “Áreas para o Desenvolvimento Estratégico (ADE)” previstas na Lei da Política para o Crescimento e o Desenvolvimento Estratégico.

**Art. 37.** Para cada área, onde será aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, o órgão público municipal competente, após consulta ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental Sustentável (COMDAS), fixará, em Lei específica, as condições e os prazos da sua implementação.

**§ 1º** Sempre que solicitado será elaborada audiência do Poder Público Municipal e da população para definir condições mais específicas para a aplicação deste instrumento.

**§ 2º** Para efeito desta Lei considera-se subutilizado:

**I-**o imóvel cujo aproveitamento seja inferior a 15% (quinze por cento) do coeficiente previsto na Lei de Zoneamento;

**II-**o imóvel cujo uso esteja desconforme com o uso estabelecido nas legislações urbanísticas e ou ambientais vigentes.

**§ 3º** O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

**§ 4º** A notificação far-se-á:

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

**§ 5º** Os prazos na Lei específica não poderão ser inferiores a:

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

**§ 6º** Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a Lei es