Rede de Avaliação e Capacitação para a Implementação dos Planos Diretores - ROTEIRO PARA AVALIAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA FUNDIÁRIA

Município: Campina Grande

Estado: Paraíba

Número da lei: LEI COMPLEMENTAR Nº 003

B. Acesso à terra urbanizada Instrumentos de Política Fundiária	VII. Edificação/Parcelamento Compulsórios IPTU progressivo no tempo	Outorga Onerosa (de direitos de construção ou alteração de usos)
Os instrumentos estão apenas listados/mencionados ou a forma de aplicação específica no município está prevista?	Os instrumentos estão listados nos artigos no artigo 54,mas também estão detalhados nos arts. 55 a 58. A forma de aplicação está parcialmente definida no PD	O instrumento está listado no artigo no artigo 54,mas também está detalhado nos arts. 59 a 63, que definem parcialmente a forma de aplicação.
A forma de aplicação é remetida à legislação complementar específica ou é autoaplicável através do próprio plano?	Não é autoaplicável. A forma de aplicação está parcialmente definida, mas depende de legislação específica que é determinada no artigo 135 do PD.	Não é autoaplicável e há menção à legislação específica (arts. 60 e 61).
Estando remetida para uma lei específica, foi definido prazo para sua edição/regulamentação e qual é este prazo?	O art. 135 do PD determina que o Poder Executivo municipal encaminhará à Câmara de Vereadores, no prazo de até dezoito meses contados da data da publicação desta Lei Complementar, projetos de lei disporo sobre a regulamentação dos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano.	O art. 135 do PD determina que o Poder Executivo municipal encaminhará à Câmara de Vereadores, no prazo de até dezoito meses contados da data da publicação desta Lei Complementar, projetos de lei disporo sobre a regulamentação dos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano.
Sendo autoaplicável, o perímetro aonde a lei se aplica está definido? De que forma?	Não é autoaplicável e apesar de ser obrigatória a previsão no próprio PD dos locais onde os instrumentos incidem, tal previsão não ocorreu.	Não é autoaplicável e apesar de ser obrigatória a previsão no próprio PD dos locais onde os instrumentos incidem, tal previsão não ocorreu. Tal definição é remetida para a legislação específica - art. 60.
A utilização do instrumento está explicitamente vinculada a um objetivo/estratégia do plano ou a seu macrozoneamento? Qual?	Sim. Garantir a efetiva utilização dos imóveis situados em áreas infraestruturadas da cidade, visando o cumprimento da função social da propriedade urbana.	Não explicitamente.

Caso autoaplicável, está previsto um prazo de transição entre a norma atual vigente e o novo plano?	Não é autoaplicável.	Não é autoaplicável.
Estão definidos prazos para o monitoramento do instrumento?	Não há definição de prazo.	Não há definição de prazo.
Estão definidos prazos para revisão dos instrumentos?	Não há definição de prazo.	Não há definição de prazo.
Está definido quem aprova a sua utilização?	Não há definição.	Não há definição.
Está definido o procedimento para sua utilização?	Parcialmente nos artigos 55 a 58.	Parcialmente nos artigos 59 a 63.
No caso de envolver pagamentos de contrapartida, identificar se estão definidos critérios de isenção.	Não envolve pagamento de contrapartida.	Sim. Para produção de habitação de interesse social - art. 62
Está especificada a fórmula de cálculo da contrapartida?	Não envolve pagamento de contrapartida.	Não. Remetido à lei específica - art. 61
Para onde vão os recursos?	Não envolve pagamento de contrapartida.	Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - art 63
Qual a destinação dos recursos e suas finalidades?	Não envolve pagamento de contrapartida.	Não há menção.
Quem é responsável pela gestão dos recursos?	Não envolve pagamento de contrapartida.	Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - art. 63
O plano diretor prevê ou define lei específica para o instrumento em questão?	Sim. Art 58 e 135.	Sim. Arts. 60, 61 e 135.
Estão definidos prazos?	Até dezoito meses contados da data da publicação do PD.	Até dezoito meses contados da data da publicação do PD.
No caso do EIV, incluir a definição da linha de corte do empreendimento que estaria sujeito ao EIV.		

Operação Interligada	ZEIS – Zonas de Especial Interesse Social	Operação Urbana
Não previsto	O instrumento está previsto nos arts. 35 a 41. O artigo 36 conceitua o instrumento e define 2 tipos de ZEIS - ZEIS 1: são áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos precários de população de baixa renda na Macrozona Urbana, podendo o Poder Público promover a regularização fundiária e urbanística, com implantação de equipamentos públicos, inclusive de recreação e lazer, comércio e serviços de caráter local e as ZEIS 2: são áreas nas quais o solo urbano encontra-se não edificado, subutilizado ou não utilizado, localizadas na Macrozona Urbana, consideradas pelo Poder Público como prioritárias para iniciativas atinentes à implantação de programas habitacionais para a população de baixa renda. A forma de aplicação do instrumento está definida no PD, mas há a determinação de elaboração de plano de urbanização para as ZEIS, nos quais serão definidos: I – os índices específicos de uso e ocupação do solo; II – os mecanismos de participação comunitária nos processos de planejamento, urbanização e regularização jurídica das ZEIS; III – as formas de viabilização da urbanização com a participação da iniciativa	O instrumento está listado no artigo no artigo 54,mas também está detalhado nos arts. 69 a 74. Há a conceituação do instrumento, a definição de suas finalidades (I – a implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;II – a otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas; III – a implantação de programas de habitação de interesse social;IV – a ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;V – a implantação de espaços públicos; VI – a valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;VII – a melhoria e ampliação da infra-estrutura e da rede viária estrutural). Também a determinação de que cada operação urbana será regida por uma lei específica, bem como o tratamento a ser dado à outorga onerosa do direito de construir e a vedação da transferência do direito de construir dentro do perímetro da operação urbana.
	A identificação e as delimitações das ZEIS serão objeto de estudo e lei municipal específicos (parágrafo único do artigo 36).	Não é autoaplicável e há a determinação de elaboração de lei específica para cada operação urbana a ser realizada (arts. 71, 73 e 74).
	O art. 135 do PD determina que o Poder Executivo municipal encaminhará à Câmara de Vereadores, no prazo de até dezoito meses contados da data da publicação do PD projeto de lei dispondendo sobre a regulamentação das Zonas Especiais de Interesse Social;	O art. 135 do PD determina que o Poder Executivo municipal encaminhará à Câmara de Vereadores, no prazo de até dezoito meses contados da data da publicação desta Lei Complementar, projetos de lei dispondendo sobre a regulamentação dos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano. No caso da operação urbana tal determinação não se aplica. As leis específicas deverão ser elaboradas a medida que as operações sejam planejadas.
	Não é autoaplicável e a identificação e as delimitações das ZEIS serão objeto de estudo e lei municipal específicos (parágrafo único do artigo 36).	Não é autoaplicável. A lei específica que prever a operação urbana deverá definir o seu perímetro: Art. 71. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica que, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 do Estatuto da Cidade, conterá, no mínimo: I – delimitação do perímetro da área de abrangência
	Sim. Garantir o direito à moradia da população de baixa renda já ocupante, bem como reservar áreas situadas em locais com infraestrutura e bem localizadas para produção de habitação de interesse social.	Sim, requalificar áreas da cidade que estejam subutilizadas e que sejam dotadas de infraestrutura

	Não é autoaplicável.	Não é autoaplicável.
	Não há definição de prazo.	Não há definição de prazo.
	Não há definição de prazo.	Não há definição de prazo.
	Não há definição.	Não há definição.
	Parcialmente nos artigos 37 a 41.	Parcialmente nos arts. 69 a 74
	Não envolve pagamento de contrapartida.	Não há previsão de isenção.
	Não envolve pagamento de contrapartida.	A contrapartida será definida nas respectivas leis específicas (arts 71 e 74).
	Não envolve pagamento de contrapartida.	Não há definição. O art 71 prever que a lei específica que criar a operação urbana definirá a conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos pela operação urbana
	Não envolve pagamento de contrapartida.	Os recursos obtidos com a operação urbana serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções definido na lei de criação da (§ 2º , do art.71).
	Não envolve pagamento de contrapartida.	Deverá ser definido pela lei específica.
	Sim. A identificação e as delimitações das ZEIS serão objeto de estudo e lei municipal específicos (parágrafo único do artigo 36).	Sim, nos arts. 71, 72 e 74.
	Até dezoito meses contados da data da publicação do PD	Não.

Transferência do Direito de Construir	EIV – Estudos de Impacto de Vizinhança	Concessão de uso especial para moradia
<p>O instrumento está listado no artigo no artigo 54,mas também está detalhado nos arts. 64 a 68. A forma de aplicação está parcialmente definida. O PD define que imóveis podem transferir o potencial construtivo, como também veda a transferência de potencial construtivo para imóveis situados na Zona de Ocupação Dirigida, na Zona de Recuperação Urbana e nas áreas dentro do perímetro das Operações Urbanas Consorciadas</p>	<p>O instrumento está listado no artigo no artigo 54,mas também está detalhado nos arts. 87 a 92. Há a determinação que os empreendimentos de impacto urbanístico e ambiental, adicionalmente ao cumprimento dos demais requisitos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança. O EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno. O Poder Executivo municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar, como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários</p>	<p>O instrumento está apenas listado no artigo no artigo 54. Como trata-se de direito subjetivo, sua aplicação independe de previsão pelo PD ou de regulamentação por lei específica.</p>
<p>Não é autoaplicável e há menção à legislação específica (art. 65 e 135).</p>	<p>Não é autoaplicável e há menção à legislação específica (art. 88 e 135).</p>	
<p>O art. 135 do PD determina que o Poder Executivo municipal encaminhará à Câmara de Vereadores, no prazo de até dezoito meses contados da data da publicação desta Lei Complementar, projetos de lei dispendo sobre a regulamentação dos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano.</p>	<p>O art. 135 do PD determina que o Poder Executivo municipal encaminhará à Câmara de Vereadores, no prazo de até dezoito meses contados da data da publicação desta Lei Complementar, projetos de lei dispendo sobre a regulamentação dos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano.</p>	
<p>Não é autoaplicável. Há a vedação de transferência de potencial construtivo para imóveis situados na Zona de Ocupação Dirigida, na Zona de Recuperação Urbana e nas áreas dentro do perímetro das Operações Urbanas Consorciadas</p>	<p>Não é autoaplicável. Como estão sujeitos ao EIV os empreendimentos de impacto urbanístico e ambiental, subentende-se que é possível de aplicação em todo o território do município.</p>	
<p>Sim, viabilizar a aquisição de imóveis pelo Poder Público ou a conservação pelos seus proprietários para garantir :I – de interesse do patrimônio histórico e cultural; II – que exerçam função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente; III – lindeiros e defrontantes a parques e lindeiros à via pública objeto de alargamento e/ou implantação de projetos viários; IV – considerado necessário para fins de implantação de equipamentos urbanos e comunitários e de programas de regularização fundiária, de urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e de habitação de interesse social.</p>	<p>Sim, garantir o papel de planejado do espaço urbano do poder público municipal, como minimizar os conflitos entre usos e atividades.</p>	

Não é autoaplicável.	Não é autoaplicável.	
Não há definição de prazo.	Não há previsão.	
Não há definição de prazo.	Não há previsão.	
Não há definição.	Não há previsão.	
Parcialmente nos arts.64 a 68	Parcialmente nos arts. 89, 90 e 92.	
Não envolve pagamento de contrapartida.	Não envolve pagamento de contrapartida financeira, apenas ações mitigadoras.	
Não envolve pagamento de contrapartida.	Não envolve pagamento de contrapartida financeira, apenas ações mitigadoras.	
Não envolve pagamento de contrapartida.	Não envolve pagamento de contrapartida financeira, apenas ações mitigadoras.	
Não envolve pagamento de contrapartida.	Não envolve pagamento de contrapartida financeira, apenas ações mitigadoras.	
Não envolve pagamento de contrapartida.	Não envolve pagamento de contrapartida financeira, apenas ações mitigadoras.	
Sim, nos artigos 65 e 135.	Sim, no artigo 135.	
Até dezoito meses contados da data da publicação do PD	Até dezoito meses contados da data da publicação do PD	
	Não. O artigo 88 determina que a Lei municipal definirá os empreendimentos que dependerão de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.	

Direito de superfície	Direito de preempção
<p>O instrumento está listado no artigo no artigo 54,mas também está detalhado nos arts. 84 a 86. O direito de superfície já é regulado pelo Código Civil. O artigo 84 autoriza o município a: I – exercer o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários; II – exercer o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização.</p>	<p>O instrumento está listado no artigo no artigo 54,mas também está detalhado nos arts. 79 a 83. Deverá ser utilizado quando o municípios precisar de terrenos 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</p>
<p>É autoaplicável entre particulares. Para ser utilizado pelo Poder Público é necessária a sua regulamentação. Não há uma menção explícita, mas implicitamente no artigo 135.</p>	<p>Não é autoaplicável e há menção à legislação específica (art. 83 e 135).</p>
<p>O art. 135 do PD determina que o Poder Executivo municipal encaminhará à Câmara de Vereadores, no prazo de até dezoito meses contados da dada da publicação desta Lei Complementar, projetos de lei dispondendo sobre a regulamentação dos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano.</p>	<p>O art. 135 do PD determina que o Poder Executivo municipal encaminhará à Câmara de Vereadores, no prazo de até dezoito meses contados da dada da publicação desta Lei Complementar, projetos de lei dispondendo sobre a regulamentação dos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano.</p>
<p>É autoaplicável entre particulares. Para ser utilizado pelo Poder Público é necessária a sua regulamentação. O art.84 define que o Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal</p>	<p>Não é autoaplicável. Há a mençoa a lei específica que delimitará as áreas em que incidirá o Direito de Preempção nas Zonas de Qualificação Urbana, de Ocupação Dirigida, de Recuperação Urbana e de Expansão Urbana (art.80).</p>
<p>Não.</p>	<p>Sim, garantir o papel do município em planejar seu território e o cumprimento da função social da propriedade.</p>

Não é autoaplicável.	Não é autoaplicável.
Não há previsão.	Não há previsão.
Não há previsão.	Não há previsão.
Não há previsão.	Não há previsão.
Não há previsão.	Parcialmente nos arts. 81 e 82.
Não há previsão.	Não envolve pagamento de contrapartida.
Não há previsão.	Não envolve pagamento de contrapartida.
Não há previsão.	Não envolve pagamento de contrapartida.
Não há previsão.	Não envolve pagamento de contrapartida.
Não há previsão.	Não envolve pagamento de contrapartida.
Sim, no artigo 135.	Sim, no artigo 135.
Até dezoito meses contados da data da publicação do PD	Até dezoito meses contados da data da publicação do PD