

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

Município: Monteiro

Paraíba

Número da lei: Lei Complementar n. 007/2006

| B. Acesso à terra urbanizada<br>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?            | O instrumento está listado no artigo no artigo 93, mas também está detalhado nos arts. 111 a 114. A forma de aplicação está parcialmente definida, mas é necessária lei municipal específica                                              | O instrumento está listado no artigo no artigo 93, mas também está detalhado nos arts. 94 a 101. A forma de aplicação está parcialmente definida. No artigo 95 há a conceituação do instrumento eno art. 96 se dá a definição espacial de onde o instrumento incidirá. A definição do coeficiente máximo será feita pela Lei de Uso e Ocupação do Solo |
| A forma de aplicação é remetida à legislação complementar específica ou é autoaplicável através do próprio plano?           | Não é autoaplicável e a menção à legislação específica(art.111 ).                                                                                                                                                                         | Não é autoaplicável e a menção à legislação específica(art.101 ).                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Estando remetida para uma lei específica, foi definido prazo para sua edição/regulamentação e qual é este prazo?            | Não há definição de prazo.                                                                                                                                                                                                                | Não há definição de prazo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Sendo autoaplicável, o perímetro aonde a lei se aplica está definido? De que forma?                                         | Não é autoaplicável e o art. 111 determina que a lei municipal específica definirá as áreas onde incidirá o instrumento e no seu parágrafo primeiro determina que a LUOS é definirá os coeficientes para caracterização da subutilização. | Não é autoaplicável, mas o artigo 96 define as zonas onde o instrumento incidirá: Zona de Adensamento Básico e Zona Adensável.                                                                                                                                                                                                                         |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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 previsão de prazo.                                                                                                                                                                                                                 | Não estão definidos prazos para o monitoramento, mas a necessidade desse ocorrer está prevista no art. 100.                                                                                                                                                                                                                                            |
| Estão definidos prazos para revisão dos instrumentos?                                                                       | Não.                                                                                                                                                                                                                                      | Não há definição de prazo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Está definido quem aprova a sua utilização?                                                                                 | Não há definição                                                                                                                                                                                                                          | Não.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Está definido o procedimento para sua utilização?                                                                           | Parcialmente. Lei municipal específica deverá regulamentá-lo (art. 111)                                                                                                                                                                   | Parcialmente. O artigo 101 determina que lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para aplicação do instrumento, dentre elas: os procedimentos administrativos e taxas de serviços necessários.                                                                                                                           |

|                                                                                                       |                                        |                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| No caso de envolver pagamentos de contrapartida, identificar se estão definidos critérios de isenção. | Não envolve pagamento de contrapartida | Não há previsão de isenção.                                                                                                                         |
| Está especificada a fórmula de cálculo da contrapartida?                                              | Não envolve pagamento de contrapartida | A fórmula de cálculo serpa definida por lei específica, que deverá considerar o valor venal do terreno para efeito de lançamento do IPTU (art. 99). |
| Para onde vão os recursos?                                                                            | Não envolve pagamento de contrapartida | Não há previsão                                                                                                                                     |
| Qual a destinação dos recursos e suas finalidades?                                                    | Não envolve pagamento de contrapartida | Prioritariamente em Infraestrutura, equipamentos públicos, criação de habitações de interesse social, saneamento e recuperação ambiental (art.98)   |
| Quem é responsável pela gestão dos recursos?                                                          | Não envolve pagamento de contrapartida | Conselho de Desenvolvimento Municipal                                                                                                               |
| O plano diretor prevê ou define lei específica para o instrumento em questão?                         | sim, no art.111                        | O artigo 101 define que lei específica estabelecerá as condições para aplicação do instrumento.                                                     |
| Estão definidos prazos?                                                                               | Não.                                   | Não.                                                                                                                                                |
| 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 listado no artigo no artigo 93, mas também está detalhado nos arts. 128 a 137. As zeis são conceituadas como parcelas do território destinadas à regularização urbanística e fundiária e à promoção de Baitação de Interesse Social.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | O instrumento está listado no artigo no artigo 93, mas também está detalhado nos arts. 115 a 117. A sua forma de aplicação está parcialmente prevista. Há a conceituação do instrumento e que o mesmo poderá ser utilizado para promover a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas de edificação e para a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente. Cada operação urbana |
|                      | Não é autoaplicável. A menção à legislação específica que identificará e proporá as diretrizes especiais para as passíveis de transformação em zeis (art.129). O PD cria dois tipos de zeis: zeis 1 - ocupações consolidadas e empreendimentos de HIS e zeis 2 - áreas que devem ser removidas (arts 130 e 131). Também há a determinação de elaboração de plano urbanístico (art. 133). O PD também faz a o recacionamento das zeis com outros instrumentos: instrumentos de regularização fundiária (art. 132) e obrigação de EIV para parcelamento do solo em zeis (art. 137) | Não é autoaplicável e há a determinação de elaboração de lei específica para cada operação urbana a ser realizada (arts. 115, 116 e 117).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                      | Não há definição de prazo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Não há definição de prazo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                      | Não é autoaplicável. As zeis serão definidas posteriormente por lei específica, seguindo uma proposição constante do anexo 2 , mapa 5(art.129)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Não é autoaplicável. A lei específica que prever a operação urbana deverá definir o seu perímetro: Art. 116. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica que, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 do Estatuto da Cidade, e conterá, no mínimo: I – definição da área a ser atingida                                                                                                                                                                                                     |
|                      | Sim, garantir o direito à moradia e o cumprimento da função social da propriedade                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                      | O PD define os tipos de zeis (arts 130 e 131), define diretrizes (art.132), inclusive com algumas restrições (art. 132), a definição dos objetivos (art. 135), mas os critérios, a identificação e as diretrizes especiais para as zeis deverão ser definidos por lei específica (art. 129 e 136)                                                                                                                                                                                                                                                                                | Lei específica para cada operação urbana definirá o procedimento(art. 116)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|  |                                        |                                                                                                              |
|--|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Não envolve pagamento de contrapartida | Não há previsão de isenção.                                                                                  |
|  | Não envolve pagamento de contrapartida | A contrapartida será definida nas respectivas leis específicas (art 116).                                    |
|  | Não envolve pagamento de contrapartida | Não há previsão, mas devem ser aplicados exclusivamente na própria operação (parágrafo primeiro do art. 116) |
|  | Não envolve pagamento de contrapartida | Não há previsão, mas devem ser aplicados exclusivamente na própria operação (parágrafo primeiro do art. 116) |
|  | Não envolve pagamento de contrapartida | Deverá ser definido pela lei específica.                                                                     |
|  | Sim, nos arts.129 e 136.               | Sim, nos arts.115 e 116.                                                                                     |
|  | Não.                                   | Não.                                                                                                         |
|  |                                        |                                                                                                              |

| Transferência do Direito de Construir                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | EIV – Estudos de Impacto de Vizinhaça                                                                                                                                                                          | Concessão de uso especial para moradia                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| O instrumento está listado no artigo no artigo 93, mas também está detalhado nos arts. 102 a 107. A sua forma de aplicação está parcialmente prevista. PD define que imóveis podem transferir o potencial construtivo                                                                                                                                                       | O instrumento está listado no artigo no artigo 93, mas também está listado no art.156 como instrumento de democratização da gestão. Ele é detalhado nos arts. 118 a 127.                                       | O instrumento está apenas listado no artigo no artigo 93. Como trata-se de direito subjetivo, sua aplicação independe de previsão pelo PD ou de regulamentação por lei específica. O inciso IV, do art. 132 menciona a CUEM como um dos instrumentos a serem utilizados na regularização fundiária de áreas zeis. |
| Não é autoaplicável e há menção à legislação específica (art. 104)                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Não é autoaplicável e há menção à legislação específica (art. 120).                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Não há definição de prazo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Não há definição de prazo.                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Não é autoaplicável. Há a definição de quais zonas podem receber a transferência: Zona Não Adensável e Zonas Especiais 1 e 2.                                                                                                                                                                                                                                               | Não é autoaplicável. Como estão sujeitos ao EIV os empreendimentos de impacto urbanístico e ambiental caracterizados no art.119, subentende-se que é aplicável de aplicação em todo o território do município. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Sim, viabilizar imóveis para implantação de equipamentos urbanos e comunitários,; preservação, conservação ou recuperação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; servir a programas de regularização fundiária, urbanização, de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social. | Sim, garantir o papel de planejamento do espaço urbano do poder público municipal, como minimizar os conflitos entre usos e atividades.                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Não é autoaplicável.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Não é autoaplicável. Necessária lei específica (art.120).Não há previsão de prazo.                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Sim. O artigo 107 determina que o impacto da utilização do instrumento deverá ser monitorado permanentemente pelo Poder Executivo, que tornará público, semestralmente, os relatórios do monitoramento.                                                                                                                                                                     | Não há previsão.                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Não.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Não há previsão.                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Não há definição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Não há definição                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Parcialmente. Lei municipal específica deverá regulamentá-lo (art. 104)                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Parcialmente nos arts. 119, 120, 121, 122, 123, 124, 126 e 127.                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 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, no art.104                        | Sim, no artigo 135.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| Não.                                   | Não.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|                                        | Sim, no art. 119 - i) edificações residenciais comm área computável superior a 20.000 (vinte mil) m2; ii)edificações destinadas a outro uso, com área de projeção d aedificação superior a 5.000 (cinco mil) m2; iii) conjunto d ehabitações populares com número de unidades maior ou igual a 200 (duzentos); iv) parcelamento do solo com área superior a 100.000 (cem mil)m2; v)cemitérios e crematórios; vi)exploração mineral |  |

| Direito de superfície                                                                                                                                                                     | Direito de preempção                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| O instrumento está apenas listado no artigo no artigo 93. como é também regulado pelo Código Civil, pode ser utilizado entre particulares, mas não pode ser utilizado pelo Poder Público. | O instrumento está listado no artigo no artigo 93, mas também está detalhado nos arts. 108 a 110. a forma de aplicação está parcialmente definida. |
|                                                                                                                                                                                           | Não é autoaplicável. O Parágrafo único do artigo 109 remete à legislação específica.                                                               |
|                                                                                                                                                                                           | Não há definição de prazo.                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                           | Não é autoaplicável. O Parágrafo único do artigo 109 remete à legislação específica que deverá delimitar em que áreas incidirá o instrumento.      |
|                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                           | Sim, garantir o papel do município em planejar seu território e o cumprimento da função social da propriedade.                                     |
|                                                                                                                                                                                           | Não há definição de prazo.                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                           | Não há definição de prazo.                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                           | Não há definição.                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                           | Parcialmente. Deverá ser regulamentado por lei específica (art.109)                                                                                |

|  |                                        |
|--|----------------------------------------|
|  | Não envolve pagamento de contrapartida |
|  | Não envolve pagamento de contrapartida |
|  | Não envolve pagamento de contrapartida |
|  | Não envolve pagamento de contrapartida |
|  | Não envolve pagamento de contrapartida |
|  | Sim.                                   |
|  | Não há definição de prazo.             |
|  |                                        |