
ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE TENENTE ANANIAS

GABINETE DA PREFEITA
REGULAMENTA OS ART'S. 182 E 183 DA CONSTITUIÇÃO
FEDERAL,ESTABELECE AS DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA
URBANA MUNICIPAL

Lei nº353, de 23 de maio de 2025.

Regulamenta os Art's. 182 e 183 da Constituição Federal,estabelece as diretrizes gerais da política urbana municipal e dá outras providências.

A **Prefeita Municipal de Tenente Ananias**, estado do Rio Grande do Norte, no uso de suas atribuições legais e o disposto nos incisos I, II e XII, do Art. 7º; inciso I, do Art. 15; no inciso VIII, do Art. 20; no inciso V, do Art. 39, da Lei Orgânica Municipal e nos Art's. 182 e 183 da Constituição Federal,

Faz saber que a **Câmara Municipal de Vereadores** aprovou e **ELA**, de conformidade com a disposição do inciso II, do Art. 39, da Lei Orgânica Municipal, sanciona a seguinte Lei.

CAPÍTULO I
DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º Na execução da política urbana, de que trata o inciso XII, do Art. 7º, da Lei Orgânica Municipal e nos Art's. 182 e 183 da constituição Federal, será aplicado o previsto na presente Lei.

Parágrafo Único. Para todos os efeitos, a presente Lei, denominada Estatuto da Cidade de Tenente Ananias, estabelecerá normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Seção I
Da Política Urbana

Art. 2ºA política urbana terá por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes:

I - garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II - 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 urbano;

III - cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV - planejamento do desenvolvimento da cidade de Tenente Ananias, da distribuição espacial da sua população e das atividades econômicas do Município e do seu território, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V - oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana disponível;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambiental;
- h) a exposição da população a riscos de desastres.

VII - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município;

VIII - adoção de 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;

IX - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X - adequação dos 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;

XI - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII - audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV - simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI - isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas,

de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais.

Seção II

Da Competência Municipal

Art. 3º Compete ao Município, entre outras atribuições de interesse da política urbana:

I - legislar sobre normas internas de direito urbanístico;

II - legislar complementarmente sobre normas estabelecidas pela União e pelo Estado em relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar no âmbito local;

- III - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante plane-jamento e controle do uso do parcelamento e da ocupação do solo urbano;
- IV- promover, por iniciativa própria e em conjunto com o Estados e a União, programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;
- V - instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação e sanea-mento básico;
- VI- elaborar e executar a Lei do Uso e do Parcelamento do Solo Urbano, coma ordenação do seu território.

CAPÍTULO II **DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

Seção I **Dos Instrumentos em Geral**

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

- I - plano municipal de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social, através da Lei do Uso e do Parcelamento do Solo Urbanos;
- II - planejamento municipal, em especial:
 - a) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
 - b) zoneamento ambiental;
 - c) regularização fundiária;
 - d) sistema municipal de saneamento básico;
 - e) plano municipal de saneamento básico;
 - f) código tributário;
 - g) código de posturas municipais;
 - g) código de obras e edificações;
 - i) código municipal de defesa do meio ambiente;
 - j) plano plurianual;
 - k) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
 - l) gestão orçamentária participativa;
 - m) planos, programas e projetos setoriais;
 - n) planos de desenvolvimento econômico e social;
- III- institutos tributários e financeiros:
 - a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
 - b) imposto sobre serviços de qualquer natureza - ISS;
 - c) imposto sobre a bem de bens imóveis – ITBI;
 - d) contribuição de melhoria;
 - e) taxas diversas;
 - f) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

IV- institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) referendo popular e plebiscito;
- t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;
- u) legitimação de posse.

V - estudo prévio de impacto ambiental - EIA e estudo prévio de impacto de vizinhança - EIV.

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

§ 2º - Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º- 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.

Seção II

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 5º O Poder Executivo Municipal elaborará Lei específica que tratará do parcelamento, da edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ **1º**-Para os efeitos da presente Lei, considera-se subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido emna Lei do uso e parcelamento do solo ou em legislação dele decorrente;

§ **2º**- O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo, se necessário, a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ **3º**- A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente da Prefeitura Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ **4º**- Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ **5º**- Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a Lei Municipal específica, de Uso e Ocupação do Solo Urbano, poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 6ºA transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no Art. 5º, desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

Seção III

Do IPTU Progressivo no Tempo

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do Art. 5º, da presente Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do citado artigo, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ **1º**- O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado no Código Tributário Municipal e não excederá a duas vezes o

valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º - Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em 05 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima.

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

Seção IV

Da Usucapião Especial de Imóvel Urbano

Art. 8º Aquela que possuir como sua área ou edificação urbana de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º- O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º- O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º- Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura dasuces-
são.

Art. 9º As áreas urbanas com mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º- O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º- A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º- Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º- O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada

por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º- As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Art. 10. Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

Art. 11. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I - o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;

II - os possuidores, em estado de composesse;

III - como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1º- Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2º- O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 12. A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 13. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

Seção V

Do Direito de Superfície

Art. 14. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º- O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º- A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º- O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que inci-direm sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do

direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º- O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º- Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 15.Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superfí-ciário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 16.Extingue-se o direito de superfície:

I - pelo advento do termo;

II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 17.Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independen-temente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º- Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º- A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

Seção VI

Do Direito de Preempção

Art. 18.O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º- Lei municipal, baseada na lei do uso e parcelamento do solo urbano, deli-mitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º- O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do

número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 19. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

Parágrafo Único. A lei municipal prevista no § 1º do Art. 18 desta Lei deverá en-

quadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalida-

finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 20. 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- A notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assina-

da por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará 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 30 (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.

Seção VII

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 21. Alei de uso e ocupação do solo urbano, poderão fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º- Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º- Alei de uso e ocupação do solo urbano, poderão fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º- Alei de uso e ocupação do solo urbano, poderão definir os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 22. Alei de uso e ocupação do solo urbano, poderão fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 23. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

- I - a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III - a contrapartida do beneficiário.

Art. 24. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a VIII do Art. 19, desta Lei.

Seção VIII

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 25. Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Parágrafo Único. Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

- I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das

normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas.

Art. 26. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - programa básico de ocupação da área;

III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV - finalidades da operação;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I, II e III do Parágrafo Único, do Art. 25 desta Lei;

VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

VIII - natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III, do Parágrafo Único, do Art. 25, desta Lei.

§ 1º- Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º- A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 27. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá pre-ver a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º- Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º- Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Seção XI

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 28. Lei municipal, baseada na lei do uso e parcelamento do solo urbano, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambi-ental, paisagístico, social ou cultural;
- III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

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

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

Seção XII

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 29. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança - EIV para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 30. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;

IV - valorização imobiliária;

V - geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - ventilação e iluminação;

VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

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

Art. 31. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental - EIA, requeridas nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO IV **DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE**

Art. 32. Para garantir a gestão democrática da cidade de Tenente Ananias, devem ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I - órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;

II - debates, audiências e consultas públicas;

III - conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;

IV - iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

Art. 33. No âmbito municipal, a gestão orçamentária participativa de que trata a alínea "I", do inciso II, do Art. 4º, desta Lei incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

CAPÍTULO V **DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 34. O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o caput do Art. 5º desta Lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1º - Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu

imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º- O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º, do Art. 4º, desta Lei.

Art. 35. Os tributos sobre imóveis urbanos, assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, serão diferenciados em função do interesse social.

Art. 36. Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, os contratos de concessão de direito real de uso de imóveis públicos:

I - terão, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando o disposto no inciso II do art. 134 do Código Civil;

II - constituirão título de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

Art. 37. O Município terá o prazo de 90 (noventa) dias, a partir da entrada em vigor desta Lei, para fixar prazos, por lei, para a expedição de diretrizes de empreendimentos urbanísticos, aprovação de projetos de parcelamento e de edificação, realização de vistorias e expedição de termo de verificação e conclusão de obras.

Art. 38. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei Federal no 8.429, de 2 de junho de 1992, quando:

I - deixar de proceder, no prazo de cinco anos, o adequado aproveitamento do imóvel incorporado ao patrimônio público, conforme o disposto no § 4º, do Art. 5º desta Lei;

II - utilizar áreas obtidas por meio do direito de preempção em desacordo com o disposto no Art. 18, desta Lei;

III- aplicar os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso em desacordo com o previsto no Art. 23, desta Lei;

IV - aplicar os recursos auferidos com operações consorciadas em desacordo com o previsto no Parágrafo Único, do Art. 25, desta Lei;

V - adquirir imóvel objeto de direito de preempção, nos termos dos Art's. 18 a 20, desta Lei, pelo valor da proposta apresentada, se este for, comprovadamente, superior ao de mercado.

Art. 39. O Poder Executivo Municipal regulamentará no que couber, a presente Lei.

Art. 40. Esta Lei entra em vigor, após decorridos 90 (noventa) dias de sua publicação.

Art. 41. Revogam-se as disposições em contrário.

Pref. Mun. de Tenente Ananias/RN.

Gabinete da Prefeita, em 23 de maio de 2025.

DAYANE DA SILVA BATISTA

Prefeita Municipal

Publicado por:

Jose Iran Pinto

Código Identificador:4317CC74

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Rio Grande do Norte no dia 26/05/2025. Edição 3544

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:

<https://www.diariomunicipal.com.br/femurn/>