



DECRETO Nº 3.064, DE 21 DE SETEMBRO DE 2015

Regulamenta o procedimento para a implantação de equipamentos sociais e comerciais em razão de empreendimentos de impacto no Município de Santa Luzia, previsto no art. 91, §1º, da Lei Complementar n. 2.835 de 2008 que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Santa Luzia.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA, no uso de suas atribuições legais, nos termos do inciso VI do art.71 da Lei Orgânica e de conformidade com o art. 5º da Lei Municipal nº 2.907, de 1º de dezembro de 2008,

DECRETA:

Art.1º. Fica instituído o Termo de Ajustamento de Conduta – TAC como instrumento hábil, com força de título executivo extrajudicial, para a definição de medidas mitigadoras para a redução ou eliminação dos impactos urbanos, com ônus para o empreendedor, a ser definido por ocasião da análise da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano ou da análise do Relatório de Impacto Urbano – RIU, *ad referendum* da Comissão Municipal de Política Urbana, nos empreendimentos que causem impacto no meio urbano, gerado por atividade desenvolvida ou a ser desenvolvida, conforme art. 91, §1º, da Lei Complementar n. 2.835 de 2008 que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Santa Luzia.

Art.2º. O Termo de Ajustamento de Conduta deverá ser formalizado entre o Município de Santa Luzia, representado pelo titular da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, *ad referendum* da Comissão Municipal de Política Urbana, e o empreendedor ou construtor.

Art.3º. O Termo de Ajustamento de Conduta para o estabelecimento de medidas mitigadoras em empreendimentos de impacto urbano tem como objetivo precípua a harmonização do ambiente urbano e a redução de risco potencial à integridade urbana, por meio da fixação de obrigações e condicionantes pela Prefeitura de Santa Luzia, as quais deverão ser rigorosamente cumpridas pelo empreendedor ou construtor em relação à atividade degradadora a que deu ou der



causa, de modo a prevenir, cessar, adaptar, recompor, corrigir ou minimizar seus efeitos negativos sobre o meio urbano.

§1º. A definição de medidas mitigadoras terá como premissa a busca pelo equilíbrio entre os impactos negativos causados pelo empreendimento e as medidas mitigadoras propostas, bem como as medidas potencializadoras dos impactos positivos, visando à viabilidade urbanística.

§2º. A identificação dos impactos negativos e das medidas positivas de sustentabilidade, a indicação dos seus respectivos graus de magnitude ou amplitude, assim como a definição das medidas mitigadoras observarão as diretrizes urbanísticas do município.

§3º. As Diretrizes Urbanísticas para empreendimentos de impacto e o cumprimento de suas determinações e prazos constituem condição obrigatória para o protocolo do processo de aprovação do projeto arquitetônico do empreendimento.

Art.4º. As medidas mitigadoras estabelecidas por meio das Diretrizes Urbanísticas e por meio do Termo de Ajustamento de Conduta para os empreendimentos de impacto no município não isentam o cumprimento das demais medidas de natureza compensatórias solicitadas pelo Poder Público em virtude de exigência legal específica, bem como daquelas solicitadas em virtude dos licenciamentos ambientais.

Parágrafo único. O cumprimento das medidas mitigadoras e compensatórias independem do pagamento de outorga onerosa do direito de construir para aprovação do projeto arquitetônico ou de qualquer outra forma de contrapartida relacionada à utilização de regras urbanísticas diferenciadas.

Art.5º. Em consonância com o art. 91 da Lei Complementar n. 2.835/2008 que dispõe sobre a lei de parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Santa Luzia e o Decreto n. 3.034, de 20 de março de 2015 que regulamenta a Lei Complementar n. 3.615, de 22 de dezembro de 2014- Código de Edificações, os empreendimentos residenciais multifamiliares serão considerados de impacto quando em um raio de 300 (trezentos) metros de onde se pretenda executar o empreendimento, compreendido o próprio ou os adjacentes a ele, já existirem conjuntos residenciais multifamiliares que somem mais de 160 (cento e sessenta) unidades habitacionais ou houver projeto em tramitação na Prefeitura com o qual seja atingido tal parâmetro.

2



Art.6º. Os empreendimentos comerciais e os empreendimentos de uso não residencial serão considerados de impacto quando a dimensão real do terreno ou a área útil construída forem iguais ou superiores a 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

Art.7º. O parâmetro ou critério referencial mínimo para o estabelecimento das medidas compensatórias será 3% (três por cento) dos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), considerando-se o custo do metro quadrado, calculados pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais (SINDUSCON-MG).

§1º. O valor da compensação será convertido em Unidade Financeira Municipal (UFM) e também deverá ser atualizado por este parâmetro.

§2º. Após a conversão do valor das medidas compensatórias em UFM, a multa avençada no Termo de Ajustamento de Conduta se dará sobre o valor total atualizado nessa unidade financeira.

Art.8º. O Termo de Ajustamento de Conduta observará as exigências mínimas previstas na legislação federal, sem prejuízo da formulação de outras estabelecidas por ato do Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, que deverão posteriormente ser referendadas pela Comissão Municipal de Política Urbana.

Art. 9º. Cabe ao Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano firmar o Termo de Ajustamento de Conduta, bem como atestar seu integral cumprimento, ouvidas as unidades técnicas competentes, *ad referendum* da Comissão Municipal de Política Urbana.

Parágrafo único. O Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano poderá delegar as atribuições a que alude o "caput" deste artigo.

Art. 10. A inexecução total ou parcial do convencionado no Termo de Ajustamento de Conduta ensejará a execução das obrigações dele decorrentes, sem prejuízo das sanções penais e administrativas aplicáveis à espécie.

Art. 11. O Termo de Ajustamento de Conduta poderá contemplar multa para os casos de não cumprimento das obrigações assumidas pelo construtor ou pelo empreendedor.



Art. 12. A obtenção da Certidão de Baixa e Habite-se e do Alvará de Licença de Localização e Funcionamento – o que vier primeiro – pelo empreendedor fica condicionada a comprovação do cumprimento das medidas mitigadoras e compensatórias.

§1º. No caso da execução de obras e serviços pelo construtor ou empreendedor, a comprovação da execução das obras deverá ser atestada pelos órgãos competentes.

§2º. No caso de pagamento, o empreendedor deverá comprovar o depósito mediante certidão comprobatória.

§3º. A Certidão de Baixa e Habite-se ou Alvará de Licença de Localização e Funcionamento – o que vier primeiro – serão emitidos após o pagamento integral. Os critérios e as formas de parcelamento serão definidos pela Receita Municipal e, *ad referendum* da Comissão Municipal de Política Urbana, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§4º. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, por meio dos seus órgãos competentes, poderá conceder Certidão de Baixa e Habite-se parcial, observada a legislação em vigor, aos empreendimentos de impacto, desde que o construtor ou o empreendedor comprove o cumprimento do cronograma de execução das medidas mitigadoras e/ou compensatórias, conforme estabelecido no Termo de Ajustamento de Conduta, e cumpra para aquela fração edificada os requisitos legais previstos na legislação relacionada às edificações.

Art. 13. Poderá ser exigido pelo Município Relatório de Impacto Urbano – RIU.

Art.14. Aprovado o Relatório de Impacto Urbano – RIU, quando for o caso, e assinado o Termo de Ajustamento de Conduta, as medidas mitigadoras e compensatórias por ele previstas deverão ser obrigatoriamente implementadas.

Parágrafo único. A cargo do Poder Executivo Municipal, poderá ocorrer a cassação das licenças e autorizações provisórias caso o construtor ou empreendedor descumpra suas obrigações.

Art.15. Cabe ao Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano apreciar e decidir sobre os casos omissos deste Decreto, *ad referendum* da Comissão Municipal de Política Urbana.



Parágrafo único. O requerimento para a apreciação e decisão sobre casos omissos deverá ser protocolado na Secretaria de Desenvolvimento Urbano, cabendo a decisão ao Secretário de Desenvolvimento Urbano, *ad referendum* da Comissão Municipal de Política Urbana.

Art.16. Este Decreto se aplica aos processos administrativos em tramitação na Prefeitura Municipal de Santa Luzia, que ainda não possuem Alvará de Construção emitido e aos que sobrevierem de sua publicação.

Art.17. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Santa Luzia, 21 de setembro de 2015.

CARLOS ALBERTO PARRILLO CALIXTO
PREFEITO MUNICIPAL

