

Anteprojeto de Lei

A SUA EXCELÊNCIA A SENHORA

VEREADORA ANDREIA REZENDE DE FARIA PARALOVO

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE ANÁPOLIS

NESTA

Senhora Presidente,

Dignos Vereadores,

Encaminho em anexo o Projeto de Lei Complementar n.º /2026, que *ALTERA, SUPRIME E ACRESCENTA DISPOSITIVOS ÀS LEIS COMPLEMENTARES Nº 131 E Nº 132, DE 30 DE OUTUBRO DE 2006; REVOGA A ALÍNEA 'D' DO INCISO IV DO ANEXO VII DA LEI COMPLEMENTAR Nº 349, DE 2016, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.*

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS:

Encaminho a Vossas Excelências, a fim de ser submetido ao exame e deliberação desta Egrégia Câmara, o incluso Projeto de Lei Complementar, que tem como escopo alterar, suprimir e acrescentar dispositivos juntos à Lei Complementar Municipal n.º 131, de 30 de outubro de 2006, e à Lei Complementar Municipal n.º 132, de 30 de outubro de 2006 e revogar a alínea 'd' do inciso IV do Anexo VII da Lei Complementar n.º 349, de 2016, e dá outras providências.

Quanto à constitucionalidade formal da proposta, convém mencionar, como consabido, que o Texto Constitucional dispõe, em seu artigo 30, incisos I e VIII, sobre a competência dos municípios em legislar sobre seus assuntos de interesse local, bem como tratar do adequado ordenamento territorial, nos seguintes termos:

“Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

[...]

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;”

Ademais, a Lei Maior traz ainda, em seu art. 182, *caput*, a competência dos Municípios para executar a política de desenvolvimento urbano, veja-se:

“Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.”

Nesse compasso, as políticas públicas de desenvolvimento urbano executadas pelo Poder Executivo devem visar garantir o uso ordenado, planejado, controlado e com menos impactos possíveis, zelando pela qualidade de vida dos cidadãos.

Seguindo os preceitos constitucionais, a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades) assim dispõe:

“Art. 36. 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. 37. 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;

V - mobilidade urbana, 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.”

Noutro espeque, vejamos o que preconiza a Lei Orgânica do Município de Anápolis sobre tema:

“Art. 11. Cabe privativamente ao Município, dentre outras, as seguintes atribuições:

[...]

*IX- promover, no que couber adequado **ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento, da ocupação do solo e do desenvolvimento urbano;***

[...]

*XVIII- estabelecer normas de edificação, de arruamento, de zoneamento urbano e rural, bem como das **limitações urbanísticas convenientes á ordenação de seu território, observada a Lei Federal;***

[...]

Art. 81. Ao Prefeito, compete privativamente:

[...]

*XXVI- aprovar projetos de edificação e **planos de loteamento, arruamento e zoneamento para fins urbanos;***

[...]

*Art. 97. O Município deverá organizar a sua administração, exercer suas atividades e promover sua **política de desenvolvimento urbano dentro de um processo de planejamento permanente, atendendo aos objetivos e diretrizes estabelecidos no Plano Diretor.**" (grifou-se e sublinhou-se)*

Pois bem.

Como consabido, a Lei Complementar Municipal n.º 131, de 30 de outubro de 2006, bem como a Lei Complementar Municipal n.º 132, de 30 de outubro de 2006, versam sobre o parcelamento do solo para fins urbano.

Ambas as leis dispõem sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, cujo escopo é contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento quanto à qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades, estabelecendo as medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos gerados.

Nesse compasso, identificou-se a necessidade de realizar adequações de ordem técnica e jurídica na legislação municipal supracitas, notadamente no que concerne a apuração do valor das contrapartidas, assim como na necessidade de inserção de diretrizes mais completas e exaurientes sobre o tema (Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV).

O projeto em comento também trata da análise da mobilidade urbana nos processos de aprovação dos parcelamentos de solo, exigindo a apresentação de estudos técnicos junto ao EIV, suprindo a lacuna existente na legislação vigente.

Dirime-se, também, com a presente proposta, a dúvida sobre o órgão competente para a análise do EIV, passando a ser uma atribuição exclusiva da Comissão de Avaliação de Parcelamento do Solo - CAPS.

O Município de Anápolis, com essa iniciativa, visa atualizar e disciplinar de maneira exauriente as diretrizes necessárias ao Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, sendo de suma importância a aprovação do presente Projeto de Lei de Complementar.

Por todas as razões anteriormente expostas, justifica-se a apresentação desta proposição legislativa, que se espera a devida apreciação, discussão e aprovação por esta Egrégia Casa de Leis, em **REGIME DE URGÊNCIA**, nos termos do artigo 57 da Lei Orgânica do Município de Anápolis/GO.

Atenciosamente,

MÁRCIO AURÉLIO CORRÊA

PREFEITO MUNICIPAL

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º , DE DE DE 2026

Altera, suprime e acrescenta dispositivos às Leis Complementares nº 131 e nº 132, de 30 de outubro de 2006; revoga a alínea 'd' do inciso IV do Anexo VII da Lei Complementar nº 349, de 2016, e dá outras providências.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE ANÁPOLIS** aprovou e eu, **PREFEITO MUNICIPAL**, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. O art. 39 da Lei Complementar nº 131, de 30 de outubro de 2006, passa a vigorar acrescido do inciso II-A, com a seguinte redação:

“Art. 39. [...]

[...]

II-A – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);”

Art. 2º A Lei Complementar Municipal nº 131, de 30 de outubro de 2006, passa a vigorar acrescida da Subseção II-A à Seção V do Capítulo IV:

“Subseção II-A

Do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

Art. 50-A. A CAPS executará o cálculo e listará a exigência das contrapartidas urbanísticas relacionadas ao EIV, que compreenderão as medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos positivos e negativos gerados pelo empreendimento na qualidade de vida da população residente ou atuante na área e suas proximidades gerados pelo empreendimento, considerando também os passivos existentes.

§1º. As medidas mitigadoras estabelecidas deverão estar diretamente relacionadas com os impactos urbanos gerados pelo empreendimento visando a neutralização ou redução de efeitos adversos.

§2º. as medidas mitigadoras e compensatórias deverão:

I- ser exigidas isolada ou conjuntamente, de forma proporcional à magnitude do impacto e mediante decisão técnica devidamente motivada;

II- considerar os impactos urbanísticos diretos e indiretos decorrentes da implantação do empreendimento ou atividade, podendo incidir sobre intervenções no entorno imediato do empreendimento, no setor ou bairro urbano, na região correspondente ou em áreas da cidade cujo funcionamento seja diretamente afetado pelos impactos identificados no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

§ 3º Para efeito da aplicação desta Lei não serão consideradas como contrapartidas:

I- as obras de infraestrutura descritas no art. 36 desta lei, bem como exigências técnicas complementares justificadas pela CAPS.

II- o paisagismo e a recuperação ambiental constante nas diretrizes ambientais expedidas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente junto ao Licenciamento Ambiental.

§4º A análise compreenderá, dentre outros aspectos, se a área e seu entorno têm condições de suportar os impactos gerados pelo empreendimento e as obras, melhorias, serviços e equipamentos necessários à adequada inserção do empreendimento na malha urbana, considerando, ainda, o efeito cumulativo dos empreendimentos existentes e os já aprovados e não implantados.

§ 5º Não ficam sujeitos às exigências desta subseção o remembramento e o desdobro.

Art. 50-B. Os instrumentos firmados entre o Município e o empreendedor para a implementação das medidas mitigadoras, compensatórias ou contrapartidas urbanísticas previstas nesta Lei Complementar serão formalizados por meio de Termo de Compromisso e Responsabilidade.

§1º. O Termo de Compromisso e Responsabilidade será redigido com base no EIV previamente aprovado pela CAPS, contemplando e unificando as contrapartidas exigidas, todas as medidas mitigadoras e compensatórias definidas para o Parcelamento, bem como garantias e cronograma para cumprimento das obrigações.

§ 2º. O Termo de Compromisso e Responsabilidade estabelecerá, no mínimo:

I – a identificação do empreendimento e do empreendedor;

II – as obrigações assumidas pelo empreendedor;

III – os prazos de execução das medidas estabelecidas;

IV – os critérios de acompanhamento e fiscalização;

V – as penalidades aplicáveis em caso de descumprimento.

§ 3º *Os Termos de Compromisso e Responsabilidade deverão ter os seus valores atualizados pela Taxa SELIC, sempre que a data de sua emissão/assinatura ultrapassar um ano sem o cumprimento da respectiva obrigação.*

§ 4º. *O Termo de Compromisso e Responsabilidade é documento obrigatório para a obtenção da Ordem de Serviço.*

Art. 50-C. *As exigências de contrapartidas estabelecidas serão proporcionais à significância do impacto do empreendimento, sendo o valor efetivo definido conforme a Fórmula Matemática abaixo, levando-se em conta a classificação e enquadramento apresentado na tabela do Anexo IX.*

$$Vt = 60 \times Au \times I\% \times K$$

Vt = valor total expresso em moeda corrente (R\$)

Au = Área Útil (área, expressa em metros quadrados, resultante da exclusão das áreas de preservação ou proteção ambiental, áreas de reserva florestal, áreas de risco geológico e áreas não edificantes ao longo das redes de alta tensão, das redes de serviço da SANEAGO e aquelas localizadas a menos de 100m (cem metros) das ERB's – Estações de Rádio Base)

I% = Porcentagem definida a partir do enquadramento do Impacto do Empreendimento no Anexo IX: 1% (baixo), 3% (médio) ou 5% (alto).

K = Fator de tipologia: 0,75 (loteamento social); 1,00 (loteamento aberto) e 1,50 (condomínio fechado)

Parágrafo único. *Os empreendimentos de interesse social voltados exclusivamente a unidades ou lotes residenciais (classes HIS-1 e HIS-2), devidamente vinculados ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), farão jus ao benefício sobre o valor das contrapartidas na seguinte proporção:*

I – Redução de 100% (cem por cento) para as unidades destinadas à classe HIS-1;

II – Redução de 50% (cinquenta por cento) para as unidades destinadas à classe HIS-2.

Art. 50-D. *O valor da contrapartida urbanística será definido no âmbito da aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, a qual ocorrerá somente após a apresentação das medidas mitigadoras e do respectivo cálculo financeiro.*

Parágrafo único. *O valor da contrapartida urbanística apurado deve ser ratificado pelo Secretário Municipal da pasta responsável pela análise urbanística do empreendimento e, então, a CAPS poderá lavrar o Termo de Compromisso e Responsabilidade.*

Art. 50-E. *O cumprimento das contrapartidas urbanísticas decorrentes da aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV será vinculado ao cronograma de implantação do empreendimento ou do parcelamento do solo apresentado pelo empreendedor, bem como ao*

cronograma de execução das obras, serviços ou aportes financeiros estabelecidos no Termo de Compromisso e Responsabilidade.

§1º *A comprovação do cumprimento das obrigações previstas neste artigo será condicionante para a emissão do Aceite de Obras, Habite-se ou Ocupação, observado o cronograma aprovado pelo Poder Público Municipal.*

§2º *O empreendedor informará formalmente ao órgão municipal competente a data prevista para início das obras do empreendimento, sem prejuízo do cumprimento dos prazos legais e da validade das licenças urbanísticas expedidas.*

§3º *Nos empreendimentos implantados em etapas, o cronograma de execução das contrapartidas urbanísticas poderá ser vinculado às respectivas etapas de implantação, desde que demonstrada a viabilidade técnica e aprovada pelo órgão municipal competente.*

§4º *As contrapartidas urbanísticas poderão ser cumpridas mediante:*

I – execução direta de obras ou intervenções urbanísticas pelo empreendedor;

II – prestação de serviços ou implantação de equipamentos urbanos;

III – aporte financeiro ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, conforme a natureza da contrapartida;

IV – combinação das modalidades previstas neste artigo, quando tecnicamente justificável.

§5º *Quando a contrapartida urbanística consistir na execução de obras ou serviços, estes serão acompanhados e fiscalizados pelo órgão municipal competente, observados os parâmetros técnicos definidos no Termo de Compromisso e Responsabilidade.*

Art. 50-F. *Após a celebração do Termo de Compromisso e Responsabilidade, no qual serão definidas as medidas mitigadoras, compensatórias e contrapartidas urbanísticas decorrentes da aprovação do empreendimento ou atividade, ficará vedada a exigência de novas medidas ou contrapartidas adicionais por quaisquer órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal, direta ou indireta, relativamente aos impactos já analisados no processo administrativo correspondente.*

§1º *O Termo de Compromisso e Responsabilidade integrará o processo administrativo de aprovação do empreendimento, vinculando todas as obrigações urbanísticas assumidas pelo empreendedor ao respectivo processo.*

§ 2º. *A vedação prevista no caput não se aplicará nos casos em que forem identificados fatos supervenientes ou impactos urbanísticos relevantes não conhecidos ou não avaliados à época da análise inicial, desde que identificados previamente à concessão do Aceite das Obras e:*

I – sejam devidamente comprovados por estudos técnicos;

II – sejam formalmente justificados pelo órgão municipal competente;

III – sejam submetidos à análise e aprovação da instância técnica responsável pela avaliação urbanística do empreendimento.

§3º *A revisão das obrigações previstas no Termo de Compromisso e Responsabilidade somente ocorrerá mediante decisão administrativa motivada, assegurado o contraditório e a ampla manifestação do empreendedor no processo administrativo.*

§4º A eventual exigência de medidas adicionais decorrentes de fatos supervenientes deverá observar os princípios da proporcionalidade, razoabilidade e equilíbrio urbanístico, considerando a natureza, a magnitude e a efetiva relação dos novos impactos identificados com o empreendimento.

§5º Eventual alteração das obrigações originalmente pactuadas será formalizada mediante aditamento ao Termo de Compromisso e Responsabilidade, devidamente instruído no processo administrativo correspondente.”

Art. 3º O art. 74 da Lei Complementar nº 131, de 30 de outubro de 2006, passa a vigorar acrescido do inciso X, com a seguinte redação:

“Art. 74. [...]

[...]

X – Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, observados os requisitos estabelecidos nos arts. 50-A a 50-F desta Lei Complementar. ”

Art. 4º. O art. 101 da Lei Complementar nº 131, de 30 de outubro de 2006, passa a vigorar acrescido do inciso XIV, com a seguinte redação:

“Art. 101. [...]

[...]

XIV – analisar, aprovar e definir, com base na legislação vigente, o cálculo e a exigência das contrapartidas urbanísticas, que compreenderão as medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos gerados pelo empreendimento, além de elaborar o termo de compromisso e responsabilidade.”

Art. 5º. Altera o ANEXO IX da Lei Complementar Municipal n.º 131, de 30 de outubro de 2006, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“ANEXO IX”

Introdução

Todas as formas de parcelamento do solo, exceto remembramento e desdobro, são consideradas empreendimentos de impacto, por modificarem a zona urbana.

Além de promover mudanças na paisagem, atingindo massas vegetais pré-existentes, promovendo a conformação topográfica e a abertura de vias de acesso, eles permitem a impermeabilização do solo, o que amplia as possibilidades de instalação de novos usos, diferentes dos pré-existentes.

Portanto, para essas modalidades de intervenção, será obrigatória a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) associado ao Plano Urbanístico Definitivo, para que haja uma condução técnica apropriada no processo de parcelamento do solo.

Caso sejam necessárias, mudanças projetuais deverão ser feitas através da análise do corpo técnico responsável.

A elaboração do EIV e do RIV ficará a cargo do empreendedor, sendo analisado pela Comissão de Avaliação do Parcelamento do Solo – CAPS.

Estrutura do EIV

O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá conter:

I – Identificação do Empreendimento:

a) Requerente: Nome/Razão Social, CNPJ/CPF, endereço, contato.

b) Equipe Técnica: Nome, função, n.º. de Registro, telefones, endereço eletrônico, procurações.

c) Área de Influência Direta (AID) única de 250m de margem expandida a partir do perímetro do terreno, e Área de Influência Indireta (AII) única de 2000m de margem expandida a partir do perímetro do terreno;

d) Pesquisa de Opinião Pública: Aplicação de questionários objetivos em todas as residências e estabelecimentos da Área de Influência ou pesquisa por amostragem demonstrando o método utilizado, o qual deve ser distribuído de forma equânime em todos os quadrantes da AI. Abrangendo:

1) Descrição pormenorizada do empreendimento (nº de lotes, uso, etc);

2) Caracterização social, econômica e cultural da vizinhança afetada;

e) Informações Gerais: Tipos de atividades a serem desenvolvidas (principais e secundárias), porte do empreendimento, origem das tecnologias empregadas (nacionalidade, região do país ou estado);

f) Objetivos/Justificativa do empreendimento em relação aos contextos social, econômico e ambiental;

g) Localização Geográfica: Local proposto para o empreendimento, com mapa ou croquis, em escala adequada à dimensão do empreendimento, incluindo as vias de acesso, a posição em relação a bacia hidrográfica (indicando a linha do leito maior dos cursos d'água e áreas úmidas);

h) Medida Mitigadora: Deverão ser apresentadas, em forma de quadro, as medidas a serem adotadas, contendo, no mínimo, a descrição das ações ou atividades previstas, suas respectivas justificativas e a indicação dos organismos responsáveis por sua implementação. Com base na análise dos impactos de vizinhança, caberá ao técnico responsável manifestar-se quanto à viabilidade da realização do empreendimento, bem como indicar as recomendações pertinentes. Em caso de decisão favorável, tais recomendações deverão contemplar a adoção de medidas mitigadoras destinadas a minimizar os impactos decorrentes de sua implantação.

II – Documentação complementar, acompanhadas de RT, quando necessário:

a) *Atestado da Concessionária de Saneamento informando a disponibilidade de água potável e esgotamento sanitário para atender à demanda do empreendimento;*

b) *Atestado da concessionária de energia elétrica quanto a disponibilidade dos serviços para atender a demanda do empreendimento.*

c) *Certidão de matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da gleba, atualizada até noventa (90) dias da data de protocolização do requerimento;*

d) *Projetos de Drenagem, Condução Pluvial e Pavimentação aprovados pelo órgão responsável;*

e) *Projeto Urbanístico Preliminar aprovado pelo órgão responsável com ART/RRT*

f) *Projeto de Sinalização aprovado pelo órgão responsável com ART/RRT;*

g) *Laudo Geológico e Sondagem;*

h) *Licença Ambiental de Instalação;*

i) *Levantamento planialtimétrico georreferenciado da gleba, com Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, com a locação de:*

1. *rumos e distâncias de todo o perímetro da gleba;*

2. *norte magnético;*

3. *APP – Áreas de Preservação Permanente (margens de córrego, nascentes, olhos d'água, matas de vegetação nativa e as demais previstas no Código Municipal de Meio Ambiente);*

4. *redes de alta tensão e transmissão de energia elétrica;*

5. *redes da concessionária de água e esgotamento sanitário – dutos e emissários;*

6. *Estações de Rádio Base – ERB's;*

7. *vias públicas de loteamentos adjacentes que possam oferecer interligação com o loteamento em apreciação;*

III – Capítulo específico de análise da mobilidade urbana, contemplando:

a) *Estudo de geração de tráfego;*

b) *Avaliação da capacidade e nível de serviço do sistema viário existente;*

c) *Análise de interseções e acessos ao empreendimento;*

d) *Avaliação da segurança viária;*

e) *Análise do impacto no transporte coletivo;*

f) *Avaliação da circulação de pedestres e ciclistas;*

g) *Identificação de pontos críticos de congestionamento;*

h) *Proposição de medidas mitigadoras e compensatórias para os impactos identificados;*

i) *Nos empreendimentos que confrontem rodovias federais, estaduais ou concedidas, deverá ser apresentada anuência da concessionária ou do órgão responsável pela administração da rodovia.*

IV – O estudo de geração de tráfego e análise do sistema viário integrarão o Estudo de Impacto de Vizinhança, dispensada a apresentação de estudo autônomo, salvo quando exigido pelo órgão municipal de trânsito.

V – Nos casos em que o sistema viário do empreendimento possuir acesso ou ligação direta com a rodovia, deverá ser apresentada, além da anuência mencionada no caput, a aprovação dos projetos de acesso viário pela concessionária ou pelo órgão competente, observadas as normas técnicas e de segurança viária aplicáveis.

VI – O Poder Público poderá exigir obras de adequação viária, sinalização, implantação de dispositivos de controle de tráfego ou outras medidas necessárias à mitigação dos impactos gerados pelo empreendimento.

VII – As diretrizes, critérios técnicos e demais documentações necessárias à elaboração e apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV serão regulamentados por meio de decreto do Poder Executivo.

VIII - No momento do pedido da Aceite de Obras, todas as medidas mitigadoras deverão ter comprovação (imagens, notas fiscais, relatórios, laudos, e outros documentos necessários para comprovar a execução) para a Emissão do Parecer de Aprovação de Medidas Mitigadoras, que é o documento exigido para entrega do aceite de obras.

Valor de Análise

Será cobrado uma taxa de análise por processo de EIV apresentado, cuja validade de protocolo será de 12 (doze) meses corridos, contados a partir da data de abertura do processo.

O valor deverá ser destinado ao FMDU (Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano).

Assim, temos o seguinte quadro de valores de análise de EIV:

Área Construída ou Modificada (m ²)	Valor da Análise (R\$)		
	Parcelamento Interesse Social	Parcelamento em Geral	Condomínio Fechado
Até 2.500,99	500,00	1.000,00	2.000,00
2.501,00 a 5.000,99	750,00	1.500,00	2.500,00
5.001,00 a 10.000,9	1.000,00	2.000,00	3.000,00
10.001,00 a 20.000,99	1.500,00	2.500,00	3.500,00
Acima de 20.001,00	0,01R\$/m ² de área parcelável, sendo o mínimo de R\$ 1.500,00	0,02R\$/m ² de área parcelável, sendo o mínimo de R\$ 2.500,00	0,03R\$/m ² de área parcelável, sendo o mínimo de R\$ 3.500,00

Tabela de Pontuação para Classificação de Impacto (1%)

O enquadramento do impacto do Parcelamento (I%) será determinado pela somatória dos pontos atribuídos aos critérios 1 a 10 listados abaixo, resultando na classificação (Baixo, Médio ou Alto) que define o percentual de contrapartida, conforme Fórmula Matemática contida no art. 50-C:

SIGNIFICÂNCIA DO IMPACTO DE VIZINHANÇA		
BAIXO	MÉDIO	ALTO
Até 40	De 41 a 60	Acima de 60

Para a aprovação, o empreendedor deverá apresentar Relatório Técnico detalhado, contendo todas as informações para que seja realizado o cálculo da significância do Parcelamento.

1. ÁREA EMPREENDIMENTO

Determina a intensidade de impacto em função do tamanho da área da gleba e de acordo com a modalidade urbanística, ou seja, o tamanho estará relacionado a cada tipo de empreendimento. Essa diferenciação se faz necessária em virtude das diferentes características físico-territoriais dos padrões de urbanização de cada modalidade.

LOTEAMENTO RESIDENCIAL, NÃO RESIDENCIAL, MISTO E INDUSTRIAL			
ATÉ 100.000,00m ²	DE 100.001,00m ² a 300.000,00m ²	DE 300.001,00m ² a 500.000,00m ²	ACIMA DE 500.001,00m ²
3 pontos	5 pontos	7 pontos	10 pontos

2. LOCALIZAÇÃO:

Considera a localização da área conforme o macrozoneamento. Nesse critério serão menos impactantes os empreendimentos localizados na Zona Urbana Mista 1, e mais impactantes os localizados na Zona Urbana Mista 2. No caso de loteamentos industriais, o incentivo é para que sejam localizados na Zona de Desenvolvimento Econômico.

LOTEAMENTO RESIDENCIAL E NÃO RESIDENCIAL OU MISTO		
ZONA URBANA 1	ZONA URBANA 2	ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO
3 pontos	5 pontos	7 pontos

LOTEAMENTO INDUSTRIAL		
ZONA URBANA 1	ZONA URBANA 2	ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONOMICO
7 pontos	5 pontos	1 pontos

3. INSERÇÃO URBANA

Avaliado pela integração do empreendimento em relação à área urbana consolidada. Serão considerados mais impactantes empreendimentos que acentuem a dispersão urbana, com relação à sua distância ou conexão à área urbana consolidada.

LOTEAMENTO RESIDENCIAL, NÃO RESIDENCIAL, MISTO E INDUSTRIAL		
CONECTADO À MALHA URBANA	ATÉ 300m DA MALHA URBANA	ACIMA DE 300m DA MALHA URBANA
1 pontos	5 pontos	10 pontos

4. USO DO SOLO PROJETADO

Considera a diversidade de ocupação do empreendimento em relação ao entorno pela convergência à política de desenvolvimento urbano, determinada pelo Plano Diretor, no estabelecimento de unidades de ocupação planejada. Nesse critério é menos impactante empreendimento que promova a diversidade de uso especialmente com atividades de âmbito local, relativamente ao contexto urbano do entorno. A Zona Urbana Mista prioriza o uso misto e a Zona de Desenvolvimento Econômico a atividade não residencial.

	MISTO	PREDOMINANTE RESIDENCIAL	PREDOMINANTE NÃO RESIDENCIAL
ZONA URBANA MISTA	1 pontos	3 pontos	3 pontos
ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	7 pontos	5 pontos	1 pontos

5. ÍNDICE DE APROVEITAMENTO

A transição entre as tipologias do entorno deve ocorrer de forma gradual, preservando a harmonia morfológica e observando a capacidade de suporte da infraestrutura urbana (saneamento, drenagem, pavimentação e transporte), observando-se as seguintes diretrizes:

- **Alto e Médio Adensamentos:** Priorizado em áreas consolidadas que possuam infraestrutura completa (saneamento, drenagem, pavimentação e transporte público).
- **Médio e Baixo Adensamentos:** Aplicado a regiões com infraestrutura limitada ou em fase de expansão, visando evitar a sobrecarga dos sistemas urbanos.

O enquadramento do empreendimento nas faixas de adensamento e a respectiva aplicação da pontuação da Tabela de Índices de Aproveitamento serão determinados pela predominância dos lotes que o compõem.

Considera-se como marco para caracterizar o aproveitamento e o enquadramento na tabela a ocupação ou destinação de 50% (cinquenta por cento) ou mais dos lotes do empreendimento.

Atingido este percentual, o empreendimento será integralmente regido pelos parâmetros da referida faixa de adensamento.

Índice de Aproveitamento	RESIDENCIAL			NÃO RESIDENCIAL			MISTO		
	Até 3x	3 a 6x	Acima de 6x	Até 3x	3 a 6x	Acima de 6x	Até 3x	3 a 6x	Acima de 6x
Zona Urbana Mista 1	10 pontos	7 pontos	5 pontos	10 pontos	7 pontos	5 pontos	5 pontos	3 pontos	1 pontos
Zona Urbana Mista 2 *	7 pontos	5 pontos	-	7 pontos	5 pontos	-	5 pontos	3 pontos	-
Zona de Desenvolvimento Econômico*	3 pontos	5 pontos	-	1 pontos	3 pontos	-	3 pontos	5 pontos	-

* limitada em 5x.

6. QUANTIDADE DE LOTES

Este critério de avaliação consiste no exame da eficiência ocupacional sob a ótica da densidade populacional, confrontando os dados do empreendimento com os do entorno imediato. Para fins de cálculo do impacto demográfico e da promoção do equilíbrio territorial, computa-se apenas o número de lotes oriundos do parcelamento projetado.

QUANTIDADE DE LOTES DO PARCELAMENTO PROJETADO.				
ATÉ 50 LOTES	DE 51 A 100 LOTES	DE 101 A 250 LOTES	DE 251 A 500 LOTES	ACIMA DE 500 LOTES
1 ponto	3 pontos	5 pontos	7 pontos	10 pontos

7. TEMPORALIDADE (CONSOLIDAÇÃO DE OCUPAÇÃO)

Determinado conforme o prazo previsto para que a ocupação do empreendimento seja majoritária a partir de sua implantação, de modo que são mais impactantes os intervalos de tempo mais curtos.

TEMPORALIDADE DE OCUPAÇÃO EM MESES		
ATÉ 12 MESES	ATÉ 60 MESES	ACIMA DE 60 MESES
10 pontos	7 pontos	5 pontos

8. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

A pontuação baseia-se na disponibilidade conjunta de equipamentos de Saúde e Educação. O parâmetro de distância para o cálculo do índice será o do equipamento que apresentar o maior raio de afastamento (o mais distante) do perímetro do projeto.

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS			
Raio de 100m	Entre 101m e 250m	Entre 251m e 500m	Acima de 501m
1 pontos	3 pontos	5 pontos	10 pontos

9. TRANSPORTE COLETIVO

Considera a capacidade de atendimento dos serviços de transporte coletivo.

Proximidade da linha/ponto de ônibus.			
Raio de 100m	Entre 101m e 250m	Entre 251m e 500m	Acima de 501m
1 ponto	3 pontos	5 pontos	10 pontos

10. MOBILIDADE URBANA

Considera a integração viária, a saturação do sistema viário de acesso e entorno, e a acessibilidade ou permeabilidade viária no empreendimento.

ACESSO PRINCIPAL			
VIA LOCAL	VIA COLETORA	VIA ARTERIAL	RODOVIA
10 pontos	6 pontos	3 pontos	1 pontos

Art. 6º. O art. 12 da Lei Complementar nº 132, de 30 de outubro de 2006, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

“Art. 12. [...]”

Parágrafo único. Os procedimentos técnicos e operacionais para o cálculo e a exigência das contrapartidas urbanísticas, inclusive quanto às medidas mitigadoras e compensatórias, observarão estritamente o disposto nos arts. 50-A a 50-F e no Anexo IX, ambos da Lei Complementar nº 131, de 30 de outubro de 2006.”

Art. 7º O inciso XI do § 2º do art. 33 da Lei Complementar nº 132, de 30 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 33. [...]”

§ 2º [...]”

XI – Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, observadas as disposições dos arts. 50-A a 50-F e do Anexo IX, ambos da Lei Complementar nº 131, de 30 de outubro de 2006;” (NR)

Art. 8º. É facultada aos interessados com processos de parcelamento do solo em tramitação a opção pelos novos parâmetros de contrapartida estabelecidos nesta Lei, mediante pedido formalizado.

Parágrafo único. A faculdade prevista neste artigo é vedada aos empreendimentos que já tenham definido suas obrigações via pagamento efetivado ou Termo de Compromisso e Responsabilidade devidamente assinado.

Art. 9º. Revoga-se a alínea “d” do inciso IV do Anexo VII da Lei Complementar nº 349, de 07 de julho de 2016.

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

MUNICÍPIO DE ANÁPOLIS, DE _____ DE _____ 2026.

MÁRCIO AURÉLIO CORRÊA

PREFEITO MUNICIPAL