



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

LEI COMPLEMENTAR Nº 054, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2008.

DISPÕE SOBRE A ADEQUAÇÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA, APROVADO PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 03, DE 30 DE DEZEMBRO DE 1992, ÀS DIRETRIZES E INSTRUMENTOS PARA GESTÃO URBANA INSTITUÍDOS PELA LEI FEDERAL Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001, ESTATUTO DA CIDADE E CRIA O CONSELHO DA CIDADE.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA, ESTADO DA PARAÍBA, FAÇO SABER QUE O PODER LEGISLATIVO DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º Ficam acrescidos os incisos XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX ao art. 3º da Lei Complementar nº 03/92, com a seguinte redação:

“Art. 3º

I -

XI - garantia à cidade sustentável, à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para a população;

XII - planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população, do transporte e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

XIII - 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;

XIV - 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;

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

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



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

- 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 excessivo ou inadequado em relação à infra-estrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanas;
- g) a poluição e a degradação ambiental.

XVII - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico do Município e ordenamento do seu território;

XVIII - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento sustentável da cidade, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XIX - 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 de lotes e unidades habitacionais;

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

Art. 2º Os incisos II, X e XI do art. 4º e art. 5º, caput, da Lei Complementar nº 03/92 passam a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 4º**

II - a dinâmica de ocupação do solo será condicionada à extensão e ampliação da capacidade da infra-estrutura;

X - as restrições às formas de poluição serão abrangentes em todas as suas manifestações, inclusive sonoras, estéticas e visuais, sobretudo nas áreas de maior densidade populacional, e nas áreas de proteção da paisagem e do ambiente cultural;

XI - a estratégia de utilização dos recursos energéticos no âmbito da cidade deverá contemplar fontes alternativas de energia limpa ou de menor entropia, como a energia solar, eólica e elétrica, em substituição aos combustíveis fósseis poluentes, lenha e carvão, preservando-se as reservas florestais.



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

Art. 5º Para cumprir sua função social a propriedade urbana deve satisfazer, simultaneamente, as seguintes condições: ”

Art. 3º Ficam alterados o inciso I e IV, acrescidos os incisos XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI, XXII, XXIII, XXIV, XXV, XXVI, XVII, XVIII, XXIX, XXX, XXXI, XXXII, XXXIII e XXXIV ao art. 7º da Lei Complementar nº 03/92:

“**Art. 7º**

I - Zonas: divisão da área urbana em grandes porções para fins de ordenamento do uso do solo e desenvolvimento territorial;

IV - Estoque de Área Edificável: a totalidade da área que é possível edificar numa zona adensável acima daquela correspondente ao índice de aproveitamento básico;

XII - Setor: constitui uma porção do território delimitada e caracterizada pela função diferenciada que a área exerce na organização espacial do município;

XIII - Áreas de controle adicional: são porções específicas do território urbano com restrição ao adensamento, seja pelas limitações próprias do meio físico, geológico, natural ou pelo interesse social de preservação de características ambientais, paisagísticas, históricas, culturais e de garantia do patrimônio público;

XIV - Desapropriação compulsória com pagamento em títulos: pagamento de indenização por desapropriação feita em imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, por intermédio de títulos da dívida pública municipal;

XV - Direito de preempção: direito que confere ao Poder Público municipal a preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares;

XVI - Direito de superfície: direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, mediante escritura pública, registrada em cartório de registro de imóveis;

XVII - Habitação de interesse social: aquela destinada à população que vive em condições precárias de habitabilidade ou auferir renda familiar igual ou inferior a cinco vezes o salário mínimo ou seu sucedâneo legal;

XVIII - Índice de aproveitamento único: corresponde ao índice de aproveitamento básico, que é igual a 1,0 (um) para todo o território do município;

XIX - Infra-estrutura básica: os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação;



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

XX - Abastecimento de água potável: constituído pelas atividades, infra-estruturas e instalações necessárias ao abastecimento público de água potável, desde a captação até as ligações prediais e respectivos instrumentos de medição;

XXI - Esgotamento sanitário: constituído pelas atividades, infra-estruturas e instalações operacionais de coleta, transporte, tratamento e disposição final adequados dos esgotos sanitários, desde as ligações prediais até o seu lançamento final no meio ambiente;

XXII - Limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos: constituído pelo conjunto de atividades, infra-estruturas e instalações operacionais de coleta, transporte, transbordo, tratamento e destino final do lixo doméstico e do lixo originário da varrição e limpeza de vias e logradouros públicos;

XXIII - Drenagem e manejo das águas pluviais: constituído pelo conjunto de atividades, infra-estruturas e instalações operacionais de drenagem urbana de águas pluviais, de transporte, detenção ou retenção para o amortecimento de vazões de cheias, tratamento e disposição final das águas pluviais drenadas nas áreas urbanas;

XXIV - Impacto de vizinhança: impacto causado pelos empreendimentos que, ao serem implantados, venham sobrecarregar a infra-estrutura básica, a rede viária e de transporte ou que provoquem danos à paisagem urbana e patrimônio natural e construído;

XXV - IPTU progressivo no tempo: majoração da alíquota do IPTU – Imposto Predial e Territorial urbano - pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos, não devendo exceder a 02 (duas) vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 10% (dez por cento);

XXVI - Operação urbana: 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 promover transformações urbanísticas estruturantes, com melhorias sociais e valorização ambiental;

XXVII - Outorga onerosa do direito de construir: concessão do Município, através de pagamento, de direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite máximo permitido por zona;

XXVIII - Outorga onerosa de alteração de uso: concessão oferecida pelo Município e através de pagamento, pelo direito de alterar o uso da edificação já construída ou a ser construída;

XXIX - Potencial Construtivo: direito de construir em função da aplicação do índice de aproveitamento básico do terreno do macrozoneamento ao qual o lote está inserido;

XXX - Solo urbano subutilizado: aquele cujo aproveitamento é inferior ao do índice de aproveitamento mínimo definido nesta Lei;



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

XXXI - Transferência do potencial construtivo: autorização, conferida por lei, a proprietário de imóvel urbano, privado ou público, para exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto neste Plano Diretor ou em legislação específica;

XXXII - Setor de Amenização Ambiental – SAA - são porções do território com o objetivo de possibilitar o uso de áreas frágeis de forma sustentável, por meio de usos e atividades compatíveis, não poluentes, com ocupação de baixa densidade e alta permeabilidade do solo favorecendo o micro-clima e, priorizando os condomínios ecológicos e sustentáveis;

XXXIII - Setor de Proteção da Paisagem – SPP - possui a função de desacelerar a expansão urbana garantindo a preservação de paisagem singular e/ou de resquícios de Mata Atlântica permitindo uma ocupação sustentável priorizando usos característicos da zona rural;

XXXIV – Função Social da Propriedade - será observada sempre que a propriedade urbana atenda às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas neste Plano Diretor.”

Art. 4º - Ficam acrescidos os arts. 8º A e respectivos Parágrafo único, Incisos I e II e art. 8º B, incisos I e II, à Lei Complementar nº 03/92, com a seguinte redação:

CAPÍTULO I A **Da Divisão Territorial**

“**Art. 8ºA** O território municipal é dividido em áreas integradas com o objetivo de possibilitar o planejamento adequado para implementação das estratégias e ações definidas neste Plano Diretor.

Parágrafo único. Ficam instituídas as seguintes áreas integradas:

I - Área Rural;

II - Área Urbana.

SEÇÃO I A **Da Área Rural**

Art. 8º B A Área Rural é aquela destinada predominantemente às atividades do setor primário da economia local;

I - A Área Rural é constituída pela porção do território municipal, com exclusão da área urbana e das Zonas Especiais de Preservação – ZEP’s nela inseridas, conforme constante do Anexo I - Mapa 1, referido no art. 4º dessa Lei Complementar;

II - O desmembramento de imóvel rural que vise constituir unidade com destinação diversa daquela estabelecida no caput deste artigo deverá observar o disposto no Decreto Federal nº 62.504,



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

de 08 de abril de 1968.”

Art. 5º Ficam acrescidos o parágrafo único ao art. 9º e atribuída nova redação ao art. 11 da Lei Complementar nº 03/92:

“Art. 9º

Parágrafo Único. A área urbana é delimitada pelo perímetro urbano constante do ANEXO I, Mapa 1, e na poligonal descrita no ANEXO III da presente lei.

Art. 11. Zona Adensável Prioritária é aquela onde a disponibilidade de infra-estrutura básica, a rede viária e o meio ambiente permitem a intensificação do uso e ocupação do solo e na qual o índice de aproveitamento básico poderá ser ultrapassado até o limite de 4,0, e nos termos desta lei.”

Art. 6º Ficam atribuídas novas redações aos arts. 12 e 13, acrescido dos §§ 1º e 2º, Inciso IV do art. 14, art. 16 e 18 todos da Lei Complementar nº 03, de 30 de dezembro de 1992:

“Art. 12. Zona Adensável Não Prioritária é aquela onde a disponibilidade ou a falta de um dos sistemas da infra-estrutura básica permite uma intensificação moderada do uso e ocupação do solo e na qual o índice de aproveitamento único poderá ser ultrapassado até o limite de 2.0 e nos termos desta lei.

Parágrafo Único. A intensificação moderada do uso e ocupação do solo no limite descrito no *caput* do presente artigo dependerá de atendimento às condições de infra-estrutura básica e do sistema viário, mediante análise e aprovação das secretarias competentes.

Art. 13. Zona não Adensável é aquela onde a carência da infra-estrutura básica, da rede viária e o meio ambiente restringem a intensificação do uso e ocupação do solo e na qual o limite máximo de construção é o índice de aproveitamento básico.

§ 1º Nas Zonas Não Adensáveis a indicação das áreas para efeito da elevação do índice de aproveitamento básico até 2,0 (dois), consultado o Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU, será feita mediante ato do Poder Executivo.

§ 2º Nas áreas que tenham infra-estrutura subutilizada e densidade urbana bruta abaixo de 100 hab/ha, o índice de aproveitamento básico será igual a 1,5 (um vírgula cinco).

Art. 14.

IV - o estoque de área edificável e o produto da quota de conforto discriminada para o uso residencial e para os outros usos, pela população máxima de cada zona adensável, menos a área equivalente ao índice básico.



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

Art. 16. Em cada lote o índice de aproveitamento básico poderá ser ultrapassado, desde que observado o estoque de área edificável para a zona em que se situa e demais disposições da legislação de uso e ocupação do solo.

Art. 18. O Poder Executivo poderá outorgar de forma gratuita, para iniciativa privada e demais agentes promotores, autorização para construir habitação de interesse social com área edificada superior aquela permitida pelo índice básico estabelecido no Art. 10, desta lei.”

Art. 7º Fica criado o Capítulo I A – dos Instrumentos de Gestão Urbana - na LC nº 03/92, acrescidos os artigos 17A, art. 17B, incisos I a IV e parágrafo único, art. 17C, §§ 1º e 2º, 17D, incisos I, II e III - art. 17E, art. 17F, parágrafo único, art. 17G, incisos I, II, III, IV e V, §§§ 1º, 2º e 3º, 17F , capítulo da outorga onerosa de alteração de uso - art. 17G, art. 17H, art. 17I, incisos I, II e III, art. 17J - da Lei Complementar nº 03/92:

Seção I

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso

“**Art. 17A.** Nas Zonas Adensáveis Prioritárias e nas Zonas Adensáveis Não Prioritárias, o Poder Executivo poderá outorgar, de forma onerosa, autorização para construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até os limites máximos, definidos neste Plano Diretor.

Art. 17B. A outorga onerosa do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo estipulado para cada Zona será concedida mediante os seguintes procedimentos:

I - o processo terá início com uma consulta do interessado ao Poder Executivo, para verificar a viabilidade urbanística do empreendimento e a densidade máxima permitida para o uso e localização pretendidos;

II - o Poder Executivo verificará sua classificação, ou não, como empreendimento de impacto;

III - atestada a viabilidade do empreendimento pelo Poder Executivo este fixará o prazo máximo para a apresentação do projeto, nunca superior a 180 (cento e oitenta) dias;

IV - uma vez aprovado o projeto, o interessado recolherá o valor da outorga de autorização de construção de área adicional ao coeficiente de aproveitamento básico, na forma prevista na presente lei, como condição necessária à concessão do alvará da licença para construir.

Parágrafo Único. Os procedimentos previstos neste artigo serão da competência do órgão do Poder Executivo encarregado da expedição do alvará de construção.

Art. 17C. A edificação que ultrapassar a área autorizada no alvará de construção e, desde que não exceda ao coeficiente máximo de aproveitamento da Zona, sujeitará o infrator a uma multa calculada sobre o produto da área construída em excesso, pelo valor de mercado do metro quadrado do terreno.



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

§ 1º A penalidade prevista no caput deste artigo, somente será aplicada em relação à parcela em excesso.

§ 2º Na hipótese da ocorrência de construções que excedam o coeficiente máximo, utilizar-se-á o Poder Público Municipal dos institutos do embargo e da ação demolitória, além de outras cominações legais.

Art. 17D. O Poder Executivo Municipal poderá, mediante avaliação prévia, receber na forma de dação em pagamento imóveis urbanos em compensação ao crédito da outorga onerosa, observados os seguintes requisitos.

I – o imóvel se encontre livre e desembaraçado de quaisquer ônus e restrições;

II – o imóvel seja necessário para o cumprimento de, ao menos, uma das finalidades elencadas no art. 26 da Lei Federal nº 10.257/2001;

III – seja mais vantajoso para o Município.

Art. 17E. O Poder Executivo fica autorizado converter os valores devidos da outorga onerosa em obras públicas de interesse social executadas mediante requerimento do interessado, desde que equivalentes e compatíveis ao valor cobrado pela licença de construir acima do índice de aproveitamento básico.

Art. 17F. Na hipótese do valor da obra pública ou do imóvel superar o valor da contrapartida calculada em espécie, o valor excedente poderá ser utilizado pelo beneficiário para o pagamento de outras Outorgas Onerosas.

Parágrafo único. O crédito relativo ao valor excedente poderá ser cedido pelo beneficiário a terceiros, desde que para uso exclusivo do pagamento de outras Outorgas Onerosas do cessionário, desde que expressamente autorizado pelo Município de João Pessoa.

Art. 17G. A contrapartida em espécie poderá ser paga, a critério do beneficiário, com as seguintes opções:

I – em cota única, até a expedição do alvará de construção, com a incidência de desconto de 20% (vinte por cento);

II – no valor integral, em duas parcelas, sendo 70% (setenta por cento) do valor no ato da expedição da licença para construir e os 30% (trinta por cento) remanescentes, no ato de expedição da Carta de Habite-se, aplicando-se correção de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil – INCC, ou equivalente;

III – em até 03 (três) parcelas, iguais e sucessivas, com a incidência de desconto de 15% (quinze por cento), devendo a primeira parcela ser paga até a emissão do alvará de construção;



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

IV – em até 06 (seis) parcelas, iguais e sucessivas, com a incidência do percentual de desconto de 10% (dez por cento), com o pagamento da primeira parcela na expedição do alvará de construção;

V - O pagamento do valor integral da outorga onerosa, sem a incidência dos percentuais de descontos descritos nos incisos I, III e IV deste artigo, poderá ser parcelado em até 24 (vinte e quatro) parcelas, incidindo sobre as parcelas vincendas a atualização monetária do período correspondente, de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil – INCC ou equivalente, com o pagamento da primeira parcela na expedição do alvará de construção.

§ 1º Nas hipóteses dos incisos III e IV, a inadimplência de quaisquer das parcelas vincendas ensejará a revogação do percentual do desconto incidente sobre o valor objeto do parcelamento e o vencimento antecipado das parcelas vincendas, sem prejuízo de aplicação de multa, juros, correção monetária, inclusive revogação do alvará de construção.

§ 2º Na hipótese do inciso V, a inadimplência de até 03 (três) parcelas, consecutivas ou alternadas, ensejará vencimento antecipado das parcelas vincendas, incidência de multa, juros e correção, inscrição na dívida ativa, execução forçada da obrigação, sem prejuízo da revogação do alvará de construção.

§ 3º Em qualquer hipótese, o habite-se só será concedido mediante a quitação do valor integral da Outorga Onerosa, seja paga em espécie, ou outra modalidade de pagamento prevista na presente lei.

Art. 17H. Poderá ser permitida a alteração de uso nas Zonas Adensáveis, nos termos a serem estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 17I. Lei específica ou a Lei de Uso e Ocupação do Solo estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa 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. 17J. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa de alteração de uso serão depositados no Fundo de Urbanização - FUNDURB e aplicados nas finalidades previstas nos incisos I, II e III, parágrafo único do art. 44 da Lei Complementar nº 03/92.”

Art. 8º Ficam acrescidos os artigos 18 A, parágrafo único, 18B, 18C Capítulo IA, Seção II – Da Usucapião Urbano, da Lei Complementar nº 03/92, com a seguinte redação:



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

Seção II Da Usucapião Urbano

“Art. 18A. A usucapião urbana, individual ou coletiva, é o instrumento previsto para a regularização fundiária de áreas urbanas particulares, ocupadas para fins de moradia, através de ações judiciais.

Parágrafo único. O reconhecimento da propriedade, nos termos desse instituto, será realizado apenas uma vez ao mesmo possuidor e depende de sentença judicial.

Art. 18B. São requisitos essenciais e simultâneos para a usucapião individual:

I - a área ou a edificação a ser adquirida não pode exceder 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - a área deve estar ocupada para fins de moradia, sem oposição e pelo prazo ininterrupto de 5 (cinco) anos;

III - o ocupante não pode possuir outro imóvel urbano ou rural.

Art. 18C. São requisitos essenciais e simultâneos para a usucapião coletiva:

I - a área a ser adquirida coletivamente deve ser maior que 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - a área deve estar ocupada por população de baixa renda, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, pelo prazo ininterrupto de 5 (cinco) anos e sem oposição;

III - os ocupantes não podem possuir outro imóvel urbano ou rural;”

Art. 9º Fica o artigo 48 da Lei Complementar nº 03/92, acrescido dos Incisos I, II e III, art. 49 e os Incisos I, II com nova redação e acrescidos dos § 1º, alíneas “a” e “b, § 2º alíneas “a”, “b”, “c”, “d” “e” e “f”, 3º - acrescido do Capítulo I, Seção III – Da Função Social da Propriedade - passando a vigor com a seguinte redação:

Seção III Da Função Social da Propriedade Urbana

“Art. 48. O Poder Executivo poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicação sucessiva, dos seguintes institutos:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - Imposto Predial e Territorial Urbano-IPTU progressivo no tempo;



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Art. 49. Ficam definidas como áreas passíveis de aplicação dos institutos previstos no art. 48, incisos I, II e III os lotes ou glebas não edificados, subutilizados ou não utilizados e que não estejam cumprindo sua função social, conforme previsto no art. 5º, incisos I e II e art. 6º, nas seguintes localidades:

I – nas Zonas Adensáveis Prioritárias;

II – nas Zonas de Restrições Adicionais.

§ 1º São considerados solo urbano subutilizado, lote ou a gleba edificados nas seguintes condições.

a) destinado exclusivamente ao uso residencial unifamiliar que contenha edificações cuja área seja inferior a 10% (dez por cento) do coeficiente de aproveitamento básico ou com área inferior a 450 (quatrocentos e cinquenta) metros quadrados, prevalecendo o índice menor.

b) destinado aos demais usos, que contenha edificações cuja área seja inferior a 20% (vinte por cento) do coeficiente de aproveitamento básico.

§ 3º Excetuam-se da aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios os imóveis:

a) que necessitem de áreas construídas menores para o desenvolvimento de atividades econômicas e os imóveis com exploração de produtos hortifrutigranjeiros vinculados a programas de abastecimento alimentar, devidamente registrados nos órgãos competentes.

b) os imóveis que incluam em seu perímetro Áreas de Preservação Permanente, conforme o Código Florestal Brasileiro.

c) os imóveis com vegetação nativa relevante e que exerçam função ambiental essencial.

d) as áreas de parques municipais e parques urbanos.

e) as áreas ocupadas por clubes sociais ou de lazer ou associações de classe.

f) os imóveis onde haja incidência de restrições jurídicas, alheias à vontade do proprietário, que inviabilizem atender ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

g) imóvel que se enquadre como vazio urbano, desde que não ultrapasse 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) de área, cujo proprietário não possua outro imóvel nessas condições.



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

§ 4º A aplicação dos mecanismos previstos no *caput* deste artigo dar-se-á em áreas em que haja predominância de condições favoráveis de infra-estrutura, topografia e qualidade ambiental para sua otimização.“

Art. 10. Ficam acrescidos à Lei Complementar nº 03/92 os artigos 19C, 19D, §§ 1º e 2º, 19E, I, alíneas a, b, c, d,e, II, alíneas “a”,”b”,”c”,”d”,”e”, §§ 1º e 2º e 19F , com a seguinte redação:

“**Art. 19C.** Os proprietários dos imóveis objeto da aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios serão notificados pelo Poder Executivo a dar melhor aproveitamento aos seus imóveis em prazo determinado, devendo a notificação ser averbada no Ofício de Registro de Imóveis competente.

Art. 19D. No prazo máximo de 1 (um) ano, a partir do recebimento da notificação, os proprietários deverão protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou projeto de edificação.

§1º Os parcelamentos deverão ser iniciados e concluídos no prazo máximo de 02 (dois) anos e as edificações iniciadas e concluídas no prazo máximo de 03 (três) anos, contados da primeira aprovação do projeto.

§2º Em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas de empreendimentos, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 19E. O descumprimento das condições e dos prazos previstos nos artigos anteriores implicará a incidência do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a aplicação das seguintes alíquotas:

I - imóvel construído:

- a) 1,5% (um e meio por cento) no 1º (primeiro) ano;
- b) 3,0% (três por cento) no 2º (segundo) ano;
- c) 5,0% (cinco por cento) no 3º (terceiro) ano;
- d) 7,0% (sete por cento) no 4º (quarto) ano;
- e) 10,0% (dez por cento) no 5º (quinto) ano.

II - imóvel não construído:

- a) 2,0% (dois por cento) no 1º (primeiro) ano;
- b) 4,0% (quatro por cento) no 2º (segundo) ano;
- c) 6,0% (seis por cento) no 3º (terceiro) ano;
- d) 8,0% (oito por cento) no 4º (quarto) ano;
- e) 10,0 % (dez por cento) no 5º (quinto) ano.



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

§ 1º Alcançada a alíquota máxima prevista na alínea “e” dos incisos I e II, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que seja cumprida a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista nesta Lei.

§ 2º É vedada a concessão de isenções ou de anistias fiscais relativas ao IPTU progressivo no tempo, ressalvadas as hipóteses previstas na presente lei.

Art. 19F. Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, aplicando-se os dispositivos contidos no art. 8º da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001.”

Art. 11. A Lei Complementar nº 03/92 fica acrescida do art. 20A, § 1º, § 2º, §3º, §4º, §5º, §6º, art. 20D, §1º, §2º, art. 20E e seu parágrafo único, com a seguinte redação:

Seção IV Do Direito de Superfície

Art. 20A. 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, ou seja, ao Plano Diretor do Município de João Pessoa, ao Código de Meio Ambiente, à Lei de Uso e Ocupação do Solo, ao Código de Edificações e ao Código de Posturas.

§ 2º A concessão gratuita ou onerosa do direito de superfície, em área pública, será efetuada pelo Poder Executivo municipal, quando autorizada pela Câmara Municipal.

§ 3º A concessão do direito de superfície, envolvendo áreas privadas, poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 4º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem 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.

§ 5º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 6º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se aos seus herdeiros.



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

Art. 20B. Em caso de alienação do terreno ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 20C. Extingue-se o direito de superfície:

I - pelo advento do termo.

II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 20D. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, salvo estipulação em contrário.

§ 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 foi concedida.

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

Art. 20E. O Poder Público municipal poderá conceder, de forma onerosa, às empresas concessionárias de serviços públicos o direito de superfície para utilização do solo público do Município, de acordo com a Lei Complementar nº 24, de 29 de dezembro de 2000.

Parágrafo Único. A implantação, expansão e operação dos componentes referidos no parágrafo anterior, em área pública ou privada, deverá ser precedida de licença ou autorização do órgão municipal competente.”

Art. 12. A Lei Complementar nº 03/92 fica acrescida dos artigos 21A, §1º, §2º, art. 21B, I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII e o parágrafo único, 21C, § 1º, § 2º, §3º, §4º, §5º, §6, no Capítulo IA, Seção V, do Direito de Preempção, com a seguinte redação:

Seção V Do Direito de Preempção

Art. 21A. 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 nesta Lei Complementar, delimitará 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 parágrafo anterior, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

Art. 21B. 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. Dependem de regulamentação as situações de enquadramento das áreas em que incidirá o direito de preempção.

21C. 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 À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Poder Executivo 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 Poder Executivo, no prazo de 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 à hipótese prevista no parágrafo anterior, 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.



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

Art. 13. Ficam acrescidos os incisos I, II, III, IV ao parágrafo único do artigo 23 da Lei Complementar nº 03/92:

“Art. 23.

I - A criação de novas Zonas de Proteção de Aeródromos deve ser aprovada em lei, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano;

II - O uso e ocupação do solo nas áreas contíguas aos aeródromos deverão atender às restrições estabelecidas nos planos de proteção ao voo previstos na legislação específica e aprovadas pelo Departamento de Controle do Espaço Aéreo – DCEA, do Comando da Aeronáutica do Ministério da Defesa;

III - Na área de segurança dos aeródromos, existentes ou a serem criados no âmbito do território municipal deverá obedecer a um plano de zoneamento de ruído regulamentado pela Agência Nacional de Aviação Civil – ANAC;

IV - A alteração de uso e ocupação da área do Aeroclube, no bairro do Aeroclube, fica condicionada à reserva de um percentual de 75% da área total para criação de um Parque e a área remanescente, 25% da área total, poderá ser utilizada para fins exclusivamente residenciais.”

Art. 14. O art. 28 da Lei Complementar nº 03/92, Capítulo II, Seção V – Dos empreendimentos de impacto – fica acrescido dos § 1º e § 2º, incisos I, II, III, IV e V, passando a vigor com a seguinte redação:

CAPÍTULO II

Seção V

Dos Empreendimentos de Impacto

“Art. 28º

§ 1º Dependerá de apresentação prévia de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para a obtenção das licenças e autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público, os empreendimentos e atividades, privados ou públicos, que provoquem impacto na qualidade de vida da população residente na área de influência do impacto considerado;

§ 2º Para efeito desta Lei os empreendimentos ou atividades de impacto são aqueles que:

I - quando implantados venham a sobrecarregar a infra-estrutura urbana;

II - tenham repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança ou na paisagem urbana;

III - afetem o patrimônio cultural, artístico ou histórico do Município;



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

IV - altere ou modifique substancialmente a qualidade de vida da população residente na área ou em suas proximidades, afetando sua saúde, segurança ou bem-estar;

V - representam pólos de atração e geradores de tráfego.”

Art. 15. O art. 29, Incisos II e III da Lei Complementar nº 03/92, acrescido do parágrafo único passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 29. Os empreendimentos sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) serão dispensados da apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, desde que o Termo de Referência abrigue as exigências relativas ao Estudo de Impacto de Vizinhança, fazendo-se um só estudo.

Parágrafo Único. O Poder Público, com base na análise do Estudo de Impacto de Vizinhança, poderá exigir do responsável pelo empreendimento a execução, às suas expensas, de medidas atenuadoras e compensatórias relativas aos impactos decorrentes da implantação do empreendimento ou atividade.

Art. 16. O art. 30 da Lei Complementar nº 03/92, acrescido do inciso VII, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 30. O Poder Executivo regulamentará, através de decreto, os procedimentos para elaboração do relatório de impacto de vizinhança - RIV que deverá, obrigatoriamente, conter a caracterização do empreendimento, da sua área de influência e prognóstico que contemple estudos a respeito das possíveis mudanças na referida área, relativo aos itens abaixo:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração e atração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.”

Art. 17. O art. 31 da Lei Complementar nº 03/92, acrescido do Parágrafo Único será regido pela seguinte redação:

“Art. 31. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta por qualquer interessado.

Parágrafo único. A Secretaria de Planejamento responsável pela análise do EIV poderá promover audiência pública com a população interessada, antes da aprovação do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV.”



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

Art. 18. O artigo 39 da Lei Complementar nº 03/92, acrescido dos incisos VIII, IX, X, XI e XII, ficando remunerados os § 1º e §2º como incisos XII e XIII, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 39.

VIII – Ficam protegidos os recifes de corais e algas coralinas da zona costeira do município de João Pessoa e, em especial, os que fazem o entorno do Parque Municipal do Cabo Branco e Ponta do Seixas, delimitados no Anexo II, Mapa 2;

IX – Os Setores de Amenização Ambiental – SAA, definido no ANEXO II, Mapa 2 compreendem a faixa de proteção contígua à falésia do Cabo Branco e as demais faixas contíguas às ZEP’s e tem como objetivo controlar o desmatamento, a erosão, o desmoronamento de barreiras, a redução do impacto das construções verticais e seu sombreamento. Na lei municipal de uso e ocupação do solo serão definidos os tipos de uso e índices urbanísticos em função das especificidades de cada área;

X - Fica delimitado o Parque do Cabo Branco, como Zona Especial de Preservação – ZEP, definido no ANEXO II, Mapa 2, cuja poligonal está descrita no ANEXO IV;

XI – Os Setores de Proteção da Paisagem - SPP, definidos no ANEXO II, Mapa 2, localizados a leste e sul do território municipal, terá índice de aproveitamento máximo igual a 0,05. Outros índices urbanísticos serão definidos na lei municipal de uso e ocupação do solo;

XII - As Zonas Especiais de Preservação – ZEP, permeiam todo o território municipal em suas porções urbana e rural, inseridas nas Zep’s as Áreas de Preservação Permanente – APP, protegidas por legislação federal e as faixas de preservação moderada, Setores de Amenização Ambiental – SAA, incluídas todas as reservas florestais, matas privadas preservadas e parques urbanos, todos indicados no Anexo II, Mapa 2;

XIII - Aplicam-se aos terrenos particulares situados nas zonas especiais de preservação e na área urbana o mecanismo de transferência de potencial construtivo e mediante adesão do interessado em programa de preservação e ou restauração;

XIV – Os Setores de Deposição e Tratamento de Resíduos Líquidos ficam situados na camboa Tambia Grande, margem direita do Estuário do Rio Paraíba e em Mangabeira, na margem esquerda do rio Cuia, Indicados no Anexo I, Mapa 1; ”

Art. 19. O art. 40, incisos I, II, III, IV, V e VI da Lei Complementar nº 03/92 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 40. O Centro Histórico é constituído pela porção da Área Urbana definida pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN e Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba - IPHAEP, objeto de regulamentação complementar, a cargo do Poder Executivo Municipal.”



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

Art. 20. Fica acrescido o art. 40A, Seção III A, do Capítulo III do Título II – Do Uso e Ocupação do Solo da Lei Complementar nº 03/92:

“**Art. 40 A.** O controle adicional para essa área será realizado pela Coordenadoria de Proteção dos Bens Históricos e culturais de João Pessoa – PROBECH-JP, o qual estará em consonância ao atendimento das normas referentes ao patrimônio histórico, dentro das competências atribuídas ao IPHAN e ao IPHAEP. “

Art. 21. Fica acrescido o art. 40 B e incisos I, II, III, IV e V da Lei Complementar nº 03/92, com a seguinte redação:

“**Art. 40 B.** São diretrizes específicas para o Centro Histórico:

I - uma política de substituição de usos do solo, para àqueles mais adequados à preservação do Centro Histórico e à utilização de lotes vazios e à recuperação de áreas deterioradas;

II - uma política de intervenção para recuperação das fachadas e volumetrias de imóveis tombados cadastrados ou de interesse ambiental;

III - o controle da circulação de veículos;

IV - o estabelecimento de normas diferenciadas em relação ao restante da cidade quanto à quantidade mínima de vagas exigidas para estacionamento de veículos;

V – incentivos ao adensamento habitacional, através de recuperação e adequação de edifícios para fins residenciais. “

Art. 22. O art. 41, I a XI, da Lei Complementar nº 03/92 passa a vigorar com a seguinte redação, acrescido do parágrafo único:

“**Art. 41.** A política municipal de transporte do Município de João Pessoa fica definida de forma a atender às demandas de deslocamentos de pessoas e mercadorias, com base em políticas integradas de desenvolvimento urbano, econômico, social e preservação ambiental.

Parágrafo Único. Deverá ser assegurada a mobilidade e acessibilidade de pessoas a todas as áreas da cidade com conforto, segurança e fluidez, a um custo compatível com o perfil sócio-econômico da população, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida na cidade de João Pessoa.”

Art. 23. O artigo 42 da Lei Complementar nº 03/92 acrescido do § 1º, Incisos I a IX, §2º e §3º Incisos I a VII , passam a vigorar com a seguinte redação;

“**Art. 42.** O sistema viário do município deverá ser constituído por um conjunto de vias organizadas de forma hierárquica, que forneça suporte à circulação de pessoas e mercadorias a todos os pontos da cidade, orientando a expansão urbana em consonância com o controle e ocupação do solo e o sistema de transportes.



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

§ 1º - São diretrizes da política municipal para o sistema viário e de circulação:

I - oferta de fluidez, segurança e conforto à população em seus deslocamentos;

II - priorização do transporte público coletivo em detrimento do transporte privado;

III - investimento em políticas de humanização do trânsito, em especial nas áreas de educação e fiscalização da circulação, buscando uma convivência pacífica entre veículos, pedestres e ciclistas;

IV - tratamento urbanístico que preserve o patrimônio histórico, arquitetônico e ambiental da cidade;

V - oferta de acessibilidade que favoreça e incentive a mobilidade de pedestres, especialmente os portadores de necessidades especiais;

VI - estruturação de um sistema ciclovitário que atenda às demandas de deslocamentos atuais e estimule o uso desse meio de transporte de forma confortável e segura;

VII - definição de procedimentos para avaliação dos impactos causados por pólos geradores de tráfego e na aprovação desse tipo de empreendimento;

VIII - racionalização de uso de áreas de estacionamento público e privado, e adoção do uso oneroso dos espaços públicos para esse fim;

IX - definição de medidas reguladoras do abastecimento e distribuição de bens e atividades de carga e descarga.

§ 2º A política municipal de mobilidade urbana deverá priorizar os sistemas de transportes públicos de passageiros, buscando a melhor combinação entre a oferta de um serviço de boa qualidade que atenda às necessidades de deslocamentos da população, a um custo compatível com o seu perfil sócio econômico.

§ 3º Constituem diretrizes da política de transporte público de passageiros de João Pessoa:

I - Ajuste da oferta dos serviços à demanda de forma a utilizar seus efeitos indutores e a compatibilizar a acessibilidade local às propostas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

II - Integração física e operacional dos sistemas de transporte coletivo que atuam no município;

III - priorização do sistema de transporte público de passageiros;

IV - investimento em tecnologias de controle da operação e gerenciamento do sistema para assegurar a realização dos serviços, precisão e rapidez na obtenção dos dados operacionais, e combate a evasão de receitas;



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

V - busca de alternativas sustentáveis para o barateamento do valor da tarifa, permitindo o acesso ao sistema pela população mais carente e sua inclusão social, respeitando o equilíbrio econômico e financeiro do sistema;

VI - oferta de ônibus adaptados para portadores de necessidades especiais para facilitar sua inclusão social;

VII - adoção de novas tecnologias que visem à redução de poluentes, resíduos em suspensão e de poluição sonora, priorizando a utilização de combustíveis renováveis. “

Art. 24. O artigo 43, acrescido do parágrafo único e o inciso I do art. 44 da Lei Complementar nº 03/92, passam a vigor com a seguinte redação:

“**Art. 43 A.** O sistema viário principal do Município poderá ser reclassificado quando da aprovação do Plano Diretor de Mobilidade Urbana ou da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo Único. O parcelamento do solo urbano deverá considerar o sistema viário principal definido nesta Lei Complementar, bem como harmonizar-se com o sistema de transporte do seu entorno.

Art. 44.

I - valores em dinheiro correspondentes a outorga onerosa da autorização de construção de área superior ao indico de aproveitamento básico estabelecido no art. 16 desta lei.”

Art. 25. O art. 50 e o §1º passam a vigor com nova redação, renumerando os §3º e §4º para §2º e §3º, acrescidos dos artigos 50A e incisos I, II, 50B e incisos I, II, III, IV, V, VI, VII e parágrafo único e 50C §1º, §2º e §3º à Lei Complementar nº 03/92:

“**Art. 50.** Lei municipal específica, baseada neste Plano Diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas, entre outras medidas.

§ 1º - 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.

Art. 50 A. Poderão ser previstas nas Operações Urbanas, entre outras medidas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e do 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.



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

Art. 50 B. Na lei específica que aprovar a Operação Urbana deverá constar o Plano de Operação Urbana, contendo, no mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - programa de uso e ocupação da área;

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

IV - finalidades da operação;

V - estudo prévio do impacto de vizinhança;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos na operação urbana;

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

Parágrafo Único. 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.

Art. 50 C. A lei específica que aprovar a Operação Urbana deverá prever 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 urbana.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado 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.

§ 3º A lei específica estabelecerá os limites de adensamento do plano de operação urbana.“

Art. 26. O art. 51, acrescido os § 1º e § 2º e art. 53 da Lei Complementar nº 03/92, passam a vigor com a seguinte redação:

“**Art. 51.** Consórcio Imobiliário é a forma de viabilizar planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal o seu imóvel para realização de obras, recebendo de volta, como pagamento, parte do imóvel devidamente urbanizado.



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

§ 1º O valor do imóvel a ser devolvido ao proprietário após a realização das obras com recursos públicos, deverá refletir o valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano antes das obras, excluindo do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 2º O disposto neste artigo aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente nos termos desta Lei Complementar, quanto àqueles necessários à realização de intervenções urbanísticas.

Art. 53. O Poder Executivo poderá, em Operação de Interesse Social, outorgar autorização para construir área superior aquela correspondente ao índice de aproveitamento básico para usos não residenciais, em troca de valor equivalente em habitação de interesse social, na mesma operação. “

Art. 27. O art. 57, parágrafo único da Lei Complementar nº 03/92 passam a vigor com a seguinte redação:

“**Art. 57.** O Poder Público Municipal definirá as formas e as condições para a construção de habitação de interesse social, estabelecendo entre outros, os seguintes critérios.

- I - padrões de parcelamento do solo e da unidade habitacional;
- II - preços e mecanismos de financiamento específicos para as diferentes faixas de renda a serem atendidas.”

Art. 28. Fica acrescido o art. 57A e o seu parágrafo único à Lei Complementar nº 02/93 com a seguinte redação:

“**Art. 57A.** Nos casos dos programas e projetos habitacionais de interesse social poderão ser utilizados os instrumentos do Consórcio Imobiliário, da Operação de Interesse Social, da Concessão de Direito Real de Uso e da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

Parágrafo Único. A assistência técnica, urbanística, jurídica e social gratuita será prestada pelo Poder Executivo aos indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos nas áreas de Habitação de Interesse Social, buscando promover a inclusão da população de baixa renda na Cidade.”

Art. 29. O art. 58 e o parágrafo único da Lei Complementar nº 03/92 passam a vigor com a seguinte redação:

“**Art. 58.** O Poder Executivo poderá outorgar de forma gratuita, para a iniciativa privada e demais agentes promotores, a título de contrapartida pelo incentivo à promoção social, autorização para construir habitação de interesse social, com área edificada superior àquela permitida pelo coeficiente de aproveitamento básico, respeitado o coeficiente máximo, definidos neste Plano Diretor.



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

Parágrafo único. Esta autorização deverá ser feita mediante análise conclusiva do projeto de habitação de interesse social e aprovação prévia do Conselho de Desenvolvimento Urbano. “

Art. 30. Fica acrescido à Lei Complementar nº 03/92 o art. 58A, §1º, §2º, I, II, III, IV, V, § 1º, § 2º, § 3º, § 4º, 6º, art. 58B, art. 58C, I, II, III, §1º, § 2º, art. 58D, parágrafo único, art. 58F, § 1º, § 2º, § 3º, § 4º, com a seguinte redação:

“**Art. 58A.** O Poder Executivo deverá outorgar título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia àquele que, até 30 de junho de 2001, residia em área urbana de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), de propriedade pública, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O Poder Executivo deverá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de a moradia estar localizada em área de risco cuja condição não possa ser sanada por obras e outras intervenções.

§ 2º O Poder Executivo poderá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de:

I - ser área de uso comum do povo ou com outras destinações prioritárias de interesse público, definidas no Plano Diretor;

II - ser área onde houver necessidade de diminuição da densidade por motivo de projeto e obra de urbanização.

III - ser área de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental ou da proteção dos ecossistemas naturais;

IV - ser área reservada à construção de represas e obras congêneres;

V - ser área localizada em Área de Preservação Permanente - APP, nos termos da Lei Federal nº 4.771/65, atendida a excepcionalidade dos casos de regularização fundiária de interesse social, previstos na legislação.

§ 3º Para atendimento do direito previsto nos parágrafos anteriores, a moradia deverá, quando possível, estar localizada próxima ao local que deu origem ao direito de que trata este artigo.

§ 4º A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia poderá ser solicitada de forma individual ou coletiva.



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

§ 5º Buscar-se-á respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços e outros.

§ 6º Extinta a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, pela constatação da destinação diversa da moradia para si ou para sua família ou por aquisição de outra moradia, o Poder Público recuperará o domínio pleno do imóvel.

Art. 58B. É responsabilidade do Poder Público promover obras de urbanização nas áreas onde foi obtido coletivamente o título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, podendo promover plano de urbanização com a participação dos moradores para a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental.

Art. 58C. Lei municipal, baseada neste Plano Diretor, 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 nesta Lei Complementar ou na Lei de Uso e Ocupação do Solo, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos ou comunitários;

II - preservação, quando o imóvel estiver inserido no Centro Histórico, nas Zonas de Restrições Adicionais ou for considerado de interesse histórico, ambiental, 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 do caput deste artigo.

§ 2º As demais condições referentes à aplicação da transferência do direito de construir serão definidas pela lei municipal referida neste artigo.

Art. 58D. A iniciativa privada promoverá cooperação com o Poder Executivo em toda obra ou empreendimento a ser realizado e que produza impacto urbanístico relevante.

Parágrafo Único. Será exigida pelo Poder Executivo compensação urbanística ou arquitetônica ou social, com base em Decreto específico que regulamente o instrumento.

Art. 58E. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, 03 (três) anos depois, à propriedade do Município, se achar na respectiva circunscrição.



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

§ 1º O imóvel situado na zona rural, abandonado nas mesmas circunstâncias, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, 03 (três) anos depois, à propriedade do Município, desde que se encontre na circunscrição do Município.

§ 2º Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.

§ 3º A SEPLAN, anualmente, fará publicar através de Decreto, a relação com as descrições dos bens considerados vagos no âmbito do Município, conforme dispõe o art. 1276 do Código Civil.

§ 4º Após 03 (três) anos da publicação do Decreto a Procuradoria Geral do Município ingressará com ação judicial, visando à aquisição da propriedade dos bens considerados vagos.”

Art. 31. Fica acrescidos à Lei Complementar nº 03/92 os artigos 98A, 98B, I, II, “a”, “b”, “c”, “d”, III, IV, V, VI, §1º, §2º, §3º, §4º, §5º, § 6º, art. 98C, I, II, III, IV, art. 98D, I, II, III, IV, V, VI, acrescentando o Capítulo III A, Título IV - Do Conselho Municipal do Município de João Pessoa - com a seguinte redação:

“**Art. 98A.** Fica criado o Conselho Municipal da Cidade de João Pessoa – CMC, como órgão superior do colegiado representativo do Poder Público e dos vários segmentos sociais, representando o espaço onde são debatidos e sugeridos os projetos estratégicos e as prioridades do Município.

Art. 98B. O Conselho Municipal da Cidade de João Pessoa é composto pelo Prefeito e outros 28 (vinte e oito) membros efetivos, além dos seus respectivos suplentes, com mandato de 02 (dois) anos, da seguinte forma:

I - doze representantes do Poder Executivo Municipal;

II - quatro representantes dos Conselhos relativos às políticas setoriais do Município, referentes à gestão urbana, sendo um representante de cada um dos seguintes Conselhos;

a) Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU;

b) Conselho do Meio Ambiente;

c) Conselho de Transportes;

d) Conselho de Habitação;

III – 04 (quatro) representantes dos movimentos populares, eleitos na Conferência da Cidade;



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

IV – 03 (três) representantes de entidades empresariais compreendendo os setores da indústria, do comércio e de prestação de serviços;

V – 03 (três) representantes de entidades de categorias profissionais, acadêmicas e organizações não-governamentais - ONG's;

VI – 02 (dois) representantes de entidades representativas dos trabalhadores.

§ 1º Os membros titulares e suplentes do Conselho Municipal da Cidade de João Pessoa serão indicados pelos respectivos setores e nomeados pelo Prefeito.

§ 2º Os membros do Conselho Municipal da Cidade de João Pessoa exercerão seus mandatos de forma gratuita, vedada a percepção de qualquer vantagem de natureza pecuniária.

§ 3º O Conselho Municipal da Cidade de João Pessoa deve reunir-se, no mínimo, uma vez por trimestre.

§ 4º São públicas as reuniões do Conselho Municipal da Cidade de João Pessoa.

§ 5º O Conselho Municipal da Cidade de João Pessoa será presidido pelo Prefeito Municipal.

§ 6º As representações de que tratam os incisos III, IV, V e VI serão nomeados no sistema de alternância entre as instituições e entidades integrantes do Conselho.

§ 7º As representações de que tratam o Inciso II, alíneas *a, b, c, d* do presente artigo deverão, no mínimo de duas representações por Conselho, necessariamente, ser constituídas através de assentos representativos da sociedade civil.

Art. 98C. O Conselho Municipal da Cidade de João Pessoa terá entre suas atribuições:

I - promover a participação da sociedade na sugestão das prioridades e projetos estratégicos do Município;

II - debater e indicar planos e programas de ação estratégicos para o desenvolvimento do Município;

III - acompanhar a implementação dos instrumentos da política de desenvolvimento;

IV - elaborar seu Regimento Interno.

Art. 98D. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

- I – o Conselho Municipal da Cidade de João Pessoa – CMC;
- II - o Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU;
- III - debates, audiências e consultas públicas;
- IV - conferências sobre assuntos de interesse urbano, em nível municipal;
- V - iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- VI – o Conselho do Orçamento Democrático. “

Art. 32. O art. 104 da Lei Complementar nº 03/92, acrescido do parágrafo único, I e II, Título VI A – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS - passa a vigor com a seguinte redação:

“**Art. 104.** Fica criada a Agência Municipal de Saneamento – AMUSA.

Parágrafo Único. A AMUSA tem por finalidade exercer o poder regulatório, acompanhando, controlando e fiscalizando as concessões e permissões de serviços públicos de saneamento básico concedidos nas seguintes áreas:

I - serviços de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, prestados pelas empresas outorgadas, concessionárias e permissionárias, nas quais o Município de João Pessoa figure como Poder Concedente ou Permitente, nos termos das normas legais, regulamentares e consensuais pertinentes;

II - serviços de limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos e de drenagem e manejo de águas pluviais, prestados pelas empresas outorgadas, concessionárias e permissionárias, nas quais o Município de João Pessoa figure como Poder Concedente ou Permitente, nos termos das normas legais, regulamentares e consensuais pertinentes.”

Art. 33. Os artigos 111, acrescido do parágrafo único, 112, 113, 114 e 115, 116, 117, 118 da Lei Complementar nº 03/92 passa a vigor com a seguinte redação, acrescido do Título VII A – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS:

“**Art. 111.** O Poder Executivo, através da Superintendência de Transportes e Trânsito – STTRANS, em articulação com a Secretaria Municipal de Planejamento – SEPLAN, desenvolverá um plano diretor de mobilidade urbana, instrumento básico para nortear o funcionamento dos sistemas de transportes, circulação e viário compatibilizando com o uso, parcelamento e ocupação do solo.

Parágrafo único. O Plano Diretor de Mobilidade Urbana absorverá políticas e diretrizes de acessibilidade e mobilidade urbana que compreenda políticas públicas relativas à acessibilidade e mobilidade urbana orientadas para a inclusão social, com o objetivo de assegurar e preservar os direitos fundamentais da pessoa humana, em especial das pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, respeitando-se as diferenças e características antropométricas e sensoriais da população.



ESTADO DA PARAÍBA
Câmara Municipal de João Pessoa
Casa de Napoleão Laureano

Art. 112. O Poder Público Municipal deverá elaborar o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social até dezembro de 2009.

Art. 113. Ficam revogados expressamente o inciso X, do art. 3º, § 3º, art. 17, parágrafo único do art. 18, incisos I, II e III do art.29, incisos I, II, III, IV, V, VI do art.40, incisos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI do art. 41, art. 45, I, II, III, e IV, §§ 1º e 3º, art. 46, §§ 1º e 2º 49, I, II e parágrafo único, art. 52, art.56, incisos I, II, III, IV, § 1º, § 2º, § 3º, § 4º do art. 58, art. 59, I, a, b, c, d, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, art. 60, I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, art. 61, 62, 63, 64, § 1º, § 2º, art.65, 67, parágrafo único, art. 68, 69, 70, 71, I, II, III, art.72, parágrafo único, art.73, 74, 75, 76, 77, parágrafo único, art. 78, 79, 80, 81, 82, § 1º, § 2º, § 3º, § 4º, art. 83, parágrafo único, 84, 85, 86, 87, 88, § 1º, § 2º, § 3º, art.89, I, II, III, IV, V, VI, VII, art.90, 91, 95, 100, parágrafo único, a, b e c, art. 102, parágrafo único, 103, 105, 106, 107, 108, a, b, c, d, art. 109, § 1º e § 2º e os dispositivos da Lei Complementar nº 04, de 30 de abril de 1993.

Art. 114. Ficam convalidados os efeitos dos instrumentos legais instituídos através da LC Nº 03/92, de 30 de dezembro de 1992 e LC Nº 04, de 30 de abril de 1994, a partir de sua publicação e os efeitos dos Decretos Municipais nº 5.454, de 26 de setembro de 2005 e nº 5.363/05 de 28 de junho de 2005.

Art. 115. No prazo de 90 (noventa) dias o Chefe do Executivo Municipal baixará decreto consolidando a presente lei, inclusive para efeito do que estabelece o art. 49 da presente lei.

Art. 116. Decreto do Chefe do Poder Executivo regulamentará a Lei Complementar nº 24, de 29 de dezembro de 2000 para as normas para implantação de estações de serviço, subestações, derivações, torres de transmissão, postes, ramais aéreos ou subterrâneos, aparelhos de medição ou quaisquer outros componentes utilizados pelas concessionárias de serviços públicos, definindo seu uso.

Art. 117. O Poder Executivo, através de lei, deverá regulamentar as construções sustentáveis que seguirem os princípios da permacultura atinentes à criação de ambientes produtivos, saudáveis e ecológicos.

Art. 118. Esta lei entra em vigor 90 (noventa) dias após a sua publicação.

PAÇO DO GABINETE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, EM 23 DE DEZEMBRO DE 2008.

Ricardo Vieira Coutinho
Prefeito