



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

LEI Nº 4.784, DE 21 DE NOVEMBRO DE 2024

Altera, acresce e revoga dispositivos da Lei nº 4.270, de 25 de maio de 2021, que “Dispõe sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança no Município de Santa Luzia, e dá outras providências”.

O povo do Município de Santa Luzia, por seus representantes votou, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O art. 1º da Lei nº 4.270, de 25 de maio de 2021, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º Esta Lei estabelece normas e condições para a aplicação do instrumento de política urbana denominado Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, instituído pelos arts. 36 a 38 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, e previsto na Lei nº 2.699, de 10 de outubro de 2006, Plano Diretor de Santa Luzia, assim como para o Relatório de Impacto de Circulação – RIC.”

Art. 2º O inciso XII do *caput* do art. 3º da Lei nº 4.270, de 2021, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º .....

XII - Termo de Referência - TR: documento a ser entregue pelo órgão municipal competente da Administração ao interessado na implantação ou no funcionamento de empreendimentos ou atividades no Município, após avaliação do Formulário de Licenciamento Urbanístico - FLU pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, através da Coordenação de Estudos de Impactos Urbanísticos, contendo orientações técnico-administrativas quanto à apresentação dos estudos técnicos a integrar o EIV, e quanto aos documentos que deverão compor o processo de Licenciamento Urbanístico;

.....”



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

Art. 3º O *caput* e o § 1º do art. 7º da Lei nº 4.270, de 2021, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 7º Os empreendimentos e atividades classificados como de impacto urbano serão submetidos ao Licenciamento Urbanístico, a cargo da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, devendo elaborar o EIV.

§ 1º A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, através da Coordenação de Estudos de Impacto Urbanísticos, poderá classificar como de impacto urbano e exigir, motivadamente, elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para empreendimentos e atividades não constantes no Anexo I, observados impactos urbanos de incomodidade significativos definidos no art. 14, respeitado o contraditório e ampla defesa.

.....”

Art. 4º O parágrafo único do art. 8º da Lei nº 4.270, de 2021, fica transformado em § 1º passando a vigorar com a seguinte redação, ficando o artigo acrescido do seguinte § 2º:

“Art. 8º .....

§ 1º Para os casos dispostos no *caput*, a aprovação do EIV e a emissão da Licença Urbanística - LU constituirão pré-requisitos para emissão do Alvará de Habite-se e Alvará de Localização e Funcionamento, respeitados os prazos previstos nesta Lei.

§ 2º Para empreendimentos ou atividades que estejam em funcionamento após a publicação da Lei Federal nº 10.257, de 2001, poderá ser expedido Alvará de Localização e Funcionamento Provisório, mediante apresentação de declaração emitida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano atestando que o requerente está em processo de regularização perante a Coordenação de Estudos de Impacto Urbanísticos, constando o prazo concedido.”

Art. 5º O parágrafo único do art. 9º da Lei nº 4.270, de 2021, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 9º .....

Parágrafo único. Poderá a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, através da Coordenação de Estudos de Impacto Urbanísticos, classificar como de impacto urbano e exigir, motivadamente, elaboração do EIV para aprovação de projeto de modificação ou ampliação de empreendimentos já instalados, desde que previstos no Anexo I, mesmo quando a área construída a ser ampliada for inferior a 20% (vinte por cento) daquela do



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

projeto original, na hipótese destas alterações criarem impactos urbanos de incomodidade significativa, conforme definido no art. 14.”

Art. 6º O art. 10 da Lei nº 4.270, de 2021, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 10. O EIV poderá, a critério da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, através da Coordenação de Estudos de Impacto Urbanísticos, e observados os impactos urbanos previstos no art. 14, ser dispensado em caso de empreendimentos desenvolvidos pelos entes públicos ou terceiro setor sem fins lucrativos, que tenham reconhecidos seu relevante interesse público.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, através da Coordenação de Estudos de Impacto Urbanísticos, deverá emitir relatório fundamentando o deferimento ou indeferimento da dispensa.”

Art. 7º O inciso V do *caput* do art. 14 da Lei nº 4.270, de 2021, passa a vigorar com a seguinte redação, ficando o artigo acrescido dos seguintes incisos VIII a XIV ao seu *caput*:

“Art. 14. ....  
.....

V - mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público, considerando-se as condições de tráfego, transporte e circulação, inclusive para pedestres e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, o incremento do número de viagens e as modificações viárias necessárias para operação do empreendimento ou atividade, a demanda por novas linhas de transporte público, mudanças de itinerário e paradas de ônibus;

.....

VIII - índice de impermeabilização e impacto no sistema de drenagem;

IX - características geológicas e geotécnicas do solo;

X - qualidade ambiental urbana, incluindo aspectos como poluição sonora, atmosférica, visual e hídrica, vegetação e arborização urbana;

XI - benefícios, ônus e problemas futuros a serem gerados quando da implantação da atividade ou do empreendimento, inclusive os custos de redimensionamento ou urbanização de equipamentos que venham a se tornar necessários em função de sua implantação;

XII - impactos esperados nas fases de implantação e operação do empreendimento ou atividade, inclusive sobre os empreendimentos e as atividades instaladas;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA**

XIII - impacto socioeconômico na população residente ou atuante na vizinhança imediata e mediata; e

XIV - empregos gerados com o empreendimento ou a atividade.

.....”

Art. 8º O parágrafo único do art. 16 da Lei nº 4.270, de 2021, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 16. ....  
.....”

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, através da Coordenação de Estudos de Impacto Urbanísticos, indicará a necessidade de adoção de outros critérios para definição da área de influência, fundamentadamente, observadas especificidades do empreendimento ou atividade e respeitado o contraditório.”

Art. 9º O art. 20 da Lei nº 4.270, de 2021, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 20. Será dada publicidade no site oficial e por outros meios aos documentos integrantes do EIV, que também ficarão disponíveis para consulta, por qualquer interessado, na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, salvo documentos classificados como sigilosos de acordo com a Lei Federal nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, Lei de Acesso à Informação.”

Art. 10. O art. 22 da Lei nº 4.270, de 2021, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22. O TR será emitido após a avaliação do FLU pela Coordenação de Estudos de Impacto Urbanísticos, com base nas orientações fornecidas pelas Secretarias competentes quanto à elaboração do EIV e aos demais documentos que deverão compor o processo de Licenciamento Urbanístico.”

Art. 11. O § 1º do art. 23 da Lei nº 4.270, de 2021, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 23. ....

§ 1º Mediante requerimento do interessado, o prazo previsto no *caput* poderá ser prorrogado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, através da Coordenação



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA**

de Estudos de Impacto Urbanísticos, por uma única vez, de forma fundamentada, por mais 90 (noventa) dias.

.....”

Art. 12. O art. 24 da Lei nº 4.270, de 2021, passa a vigorar com a seguinte redação, ficando acrescentados os seguintes §§ 1º e 2º:

“Art. 24. O EIV será analisado, individualmente, por integrantes das seguintes Secretarias:

- I - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- II - Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Agricultura e Abastecimento;
- III - Secretaria Municipal da Cultura e do Turismo;
- IV - Secretaria Municipal de Segurança Pública, Trânsito e Transportes; e
- V - Secretaria Municipal de Obras.

§ 1º A Secretaria Municipal da Cultura e do Turismo será responsável pela análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV somente quando a área a ser estudada estiver localizada no entorno de bens tombados.

§ 2º Excepcionalmente poderão ser convocadas outras Secretarias para auxiliar nas análises e sugestões das medidas mitigadoras e compensatórias, desde que sejam realizadas por representantes habilitados e guardem pertinência com o empreendimento analisado.”

Art. 13. O *caput* do art. 25 da Lei nº 4.270, de 2021, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 25. Concluída a análise e caracterizada incompletude ou reprovação do EIV, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, através da Coordenação de Estudos de Impacto Urbanísticos, notificará o responsável legal ou o responsável técnico pelo empreendimento ou atividade.

.....”

Art. 14. O *caput* e o § 2º do art. 26 da Lei nº 4.270, de 2021, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 26. Concluída a análise, deferido o EIV, e assinado o Termo de Compromisso, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano submeterá o estudo e as medidas



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

potencializadoras, mitigadoras e compensatórias ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUR, que deliberará a respeito.

.....  
§ 2º A publicação da decisão do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - COMDUR será condicionante para elaboração do TC.  
.....”

Art. 15. Fica acrescido o seguinte art. 26-A à Lei nº 4.270, de 2021:

“Art. 26-A. Concluída a deliberação no COMDUR, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano emitirá o Termo de Compromisso - TC, com força de título executivo extrajudicial, que conterà:

- I - as obrigações do interessado definidas na Licença Urbanística - LU;
- II - os prazos de cumprimento das obrigações; e
- III - a penalidade decorrente do seu descumprimento.

§ 1º A assinatura do TC será condicionante para emissão da LU.

§ 2º As obrigações serão tecnicamente motivadas por cada Secretaria que as apontar e consistirão em obrigações de fazer ou, excepcional e fundamentadamente, em obrigações de pagar e aplicadas na área de influência do empreendimento.

§ 3º O COMDUR não poderá exigir novas medidas mitigadoras e/ou compensatórias sugeridas pelas Secretarias, apenas deferi-las ou indeferi-las, justificadamente.

§ 4º O valor da multa eventualmente paga será aplicado na área de influência do empreendimento.

§ 5º Ultrapassado o prazo previsto no inciso II do *caput* e não cumpridos os termos da licença, o empreendimento ou atividade terá sua licença ou autorização cassada.

§ 6º Caso as obrigações definidas não possam ser executadas na área de influência do empreendimento, admite-se, excepcional e fundamentadamente, designação de área diversa para sua execução.

§ 7º Após assinado pelo responsável do empreendimento e pelo Secretário de Desenvolvimento Urbano, o Termo de Compromisso será parte integrante da Licença Urbanística.”

Art. 16. O art. 27 da Lei nº 4.270, de 2021, passa a vigorar com a seguinte redação:



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA**

“Art. 27. Assinado o Termo de Compromisso, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano emitirá a Licença Urbanística - LU.

§ 1º A LU constitui pré-requisito para emissão de licenças que autorizam instalação e operação, alvarás de construção e funcionamento iniciais de empreendimentos e atividades classificadas como de Impacto Urbano nos termos desta Lei.

§ 2º A LU será acompanhada do Termo de Compromisso, que conterà as diretrizes para o projeto, implantação e funcionamento, bem como as medidas potencializadoras, mitigadoras e compensatórias do empreendimento ou atividade, acompanhadas dos prazos para cumprimento.

§ 3º A LU constitui documentação obrigatória para abertura do processo de Alvará de Construção dos empreendimentos e atividades de impacto urbano.

§ 4º O Habite-se será emitido mediante comprovação do cumprimento das obrigações definidas na LU.

§ 5º A emissão de licenças ou diretrizes preliminares, não relacionados à instalação ou ao funcionamento dos empreendimentos ou atividades, é independente da emissão da LU.”

Art. 17. O § 1º do art. 28 da Lei nº 4.270, de 2021, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 28. ....

§ 1º Ficará a cargo da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, através da Coordenação de Estudos de Impactos Urbanísticos, deliberar ou não a realização do procedimento integrado, motivadamente, o qual deverá ter também a anuência dos interessados para a sua realização.

.....”

Art. 18. O art. 31 da Lei nº 4.270, de 2021, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 31. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, através da Coordenação de Estudos de Impactos Urbanísticos, poderá fundamentadamente exigir EIV Corretivo mesmo para aqueles empreendimentos multifamiliares/residenciais anteriores à Lei Federal nº 10.257, de 2001, desde que se enquadrem nas exigências de apresentação do EIV.

.....”



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

Art. 19. O § 4º do art. 33 da Lei nº 4.270, de 2021, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 33. ....

.....

§ 4º Dar-se-á obrigatória a publicidade ao TC, assim que for emitido, através da página do site da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, que deverá informar também sobre o cumprimento das medidas impostas.”

Art. 20. O inciso IV do *caput* do art. 35 da Lei nº 4.270, de 2021, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 35. ....

.....

IV - demais medidas que cada Secretaria responsável pela análise dos estudos, fundamentadamente, julgar necessárias.”

Art. 21. Os incisos V e XI do *caput* do art. 39 da Lei nº 4.270, de 2021, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 39. ....

.....

V - implantação, urbanização, cercamento e/ou requalificação de área pública;

.....

XI - demais medidas que cada Secretaria responsável pela análise dos estudos, fundamentadamente, julgar necessárias.”

Art. 22. O *caput* e os §§ 1º e 3º do art. 41 da Lei nº 4.270, de 2021, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 41. Poderão ser aplicadas as seguintes penalidades pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano:

.....

§ 1º As penalidades multa e advertência por escrito não poderão ser aplicadas cumulativamente.

.....



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA**

§ 3º Quando da aplicação da advertência, o prazo a ser estabelecido para a regularização da situação, objeto desta penalidade, poderá se dar entre 05 (cinco) a 60 (sessenta) dias, não sendo possível a prorrogação.”

Art. 23. O art. 43 da Lei nº 4.270, de 2021, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 43. A imposição da penalidade multa deverá ser comunicada à Gerência Tributária, setor afeto à Secretaria Municipal de Finanças.”

Art. 24. O art. 44 da Lei nº 4.270, de 2021, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 44. A multa aplicada deverá ser recolhida, na conta do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, dentro de 20 (vinte) dias úteis, contados do retorno do aviso de recebimento da notificação recebida pelo infrator ou por qualquer outro meio tecnológico hábil que assegure a ciência da imposição da penalidade.”

Art. 25. O *caput* do art. 45 da Lei nº 4.270, de 2021, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 45. A notificação será feita pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano diretamente ao infrator por remessa postal ou qualquer outro meio tecnológico hábil que assegure a ciência da aplicação da penalidade.

.....”

Art. 26. O *caput* do art. 49 da Lei nº 4.270, de 2021, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 49. As penalidades serão aplicadas pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano.

.....”

Art. 27. O art. 50 da Lei nº 4270, de 2021, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 50. O infrator terá 20 (vinte) dias úteis para apresentar defesa, contados do recebimento da notificação, ao Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano.”

Art. 28. O art. 53 da Lei nº 4.270, de 2021, passa a vigorar com a seguinte redação:



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA**

“Art. 53. Reprovado o EIV, persistindo as incorreções apontadas quando da caracterização da incompletude ou discordando o interessado da análise, poderá ser apresentado recurso, direcionado ao titular da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, referentes ao EIV, no prazo de 20 (vinte) dias úteis, a contar da notificação do interessado.”

Art. 29. O *caput* do art. 54 da Lei nº 4.270, de 2021, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 54. Da decisão em primeira instância caberá recurso ao COMDUR.

.....”

Art. 30. O *caput* do art. 58 da Lei nº 4.270, de 2021, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 58. Os interessados cuja situação jurídica tenha sido tutelada pela legislação anteriormente vigente e que não estejam definitivamente constituídas terão 30 (trinta) dias, a partir da publicação desta Lei, para solicitarem junto à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano o enquadramento na presente Lei.

.....”

Art. 31. Ficam revogados os seguintes dispositivos da Lei nº 4.270, de 2021:

I - §§ 3º ao 5º do art. 26;

II - §§ 6º e 7º do art. 27;

III - art. 56; e

IV - art. 57.

Art. 32. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Santa Luzia, 21 de novembro de 2024.

**LUIZ SÉRGIO FERREIRA COSTA**  
**PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA**

Prefeitura Municipal de Santa Luzia
PUBLICADO EM: 21/11/24
NOME: Carla Rubia da C. Dias
MATRÍCULA: Mat. 19167
SETOR DE PROTOCOLO