

LEI Nº 3.882, DE 06 DE AGOSTO DE 2021.

“Institui a Zona de Especial Interesse Histórico e Turístico – ZEIHT, e impõe condições e limitações de uso de imóveis nela situados, bem como, cria mecanismos de compensação por essas limitações. ”

LAERTE SONSIN JÚNIOR, Prefeito da Estância Turística de Salto, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei;

FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DA ZONA DE ESPECIAL INTERESSE HISTÓRICO E TURÍSTICO
DA ÁREA URBANA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO

Art. 1º - Visando resguardar os interesses históricos e turísticos do Município da Estância Turística de Salto e em consonância com o quanto disposto nos artigos 14, 28, I e 30, I, IV e VI, da Lei nº 3.783, de 12 de setembro de 2019 – Plano Diretor, fica criada a classificação de “Zona de Especial Interesse Histórico e Turístico – ZEIHT”, para fins de delimitar áreas urbanas que contemplem prédios e/ou equipamentos urbanos históricos, datados do início do período de urbanização ou que integrem o contexto ou cenário histórico do município.

§ 1º A classificação de áreas urbanas como sendo integrante de uma Zona de Especial Interesse Histórico e Turístico - ZEIHT, será feita por meio de Lei em sentido formal, a qual deverá ser precedida de procedimento administrativo de identificação, delimitação e apontamento dos prédios ou equipamentos urbanos que se enquadrem nas hipóteses contempladas no caput deste artigo.

§ 2º Desde que cumpridos os requisitos estabelecidos na presente Lei, e concluído o procedimento administrativo citado no parágrafo anterior, será elaborado um relatório consubstanciado, que deverá ser aprovado pelo Conselho Municipal de Turismo e pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente, para que se torne possível a edição da Lei.

CÂMARA EST. TURIS. SALTO-10-450-2021-12-41-000810-22

ANGELA KORMANN STEFANI
Chefe de Gabinete da Presidência
Câmara da Estância Turística de Salto



§ 3º O conteúdo do relatório, mencionado no parágrafo anterior, deverá ser levado ao conhecimento dos proprietários dos imóveis integrantes da Zona de Especial Interesse Histórico e Turístico – ZEIHT, os quais, caso queiram, poderão impugna-lo no prazo máximo de 15(quinze) dias úteis, contados da data da entrega aos interessados.

§ 4º A Lei de classificação de área urbana como Zona de Especial Interesse Histórico e Turístico - ZEIHT, deverá estar acompanhada de estudo de impactos financeiros e informar a delimitação da área abrangida, apontar os imóveis e equipamentos urbanos que se enquadrem nas características contempladas no caput deste artigo e estabelecer a sua classificação dentro dos níveis de limitação de uso das referidas propriedades, tudo com escopo nos elementos acostados no procedimento administrativo que lhe deu origem e no relatório aprovado pelos Conselhos Municipais citados no parágrafo anterior.

Art. 2º - Uma vez publicada a Lei de classificação, as áreas abrangidas serão imediatamente submetidas às exigências inerentes ao nível de limitações de uso a que forem enquadradas, ressalvando os casos onde novos projetos de reforma ou construção já tenham sido aprovados, respeitando-se o direito adquirido do proprietário.

Art. 3º - O direito adquirido em razão de processo pretérito de aprovação de projeto de reforma ou construção é de natureza pessoal e intransferível, ou seja, em caso de alienação de imóvel posteriormente classificado como integrante da Zona de Especial Interesse Histórico e Turístico – ZEIHT, não garantirá ao novo proprietário o direito de eximir-se das limitações de uso e ocupação impostas pelo enquadramento.

Art. 4º - Uma vez impostas as limitações de uso e ocupação para os imóveis que integrem área classificada como Zona de Especial Interesse Histórico e Turístico – ZEIHT, estas não poderão ser olvidadas pelos proprietários, sob pena de embargo e/ou interdição, além da imposição das seguintes penalidades:

- I – advertência;
- II – Multa no valor de 50 (cinquenta) UFESP's (Unidade Fiscal do Estado Paulista);
- III – Multa no valor de 200 (duzentos) UFESP's (Unidade Fiscal do Estado Paulista) para o caso de reincidência e/ou para o caso de não cumprimento do embargo e/ou da interdição.

§ 1º Será verificado, em cada caso, a possibilidade de averbação das condições e limitações de uso e ocupação junto à matrícula do imóvel integrante da Zona de Especial Interesse Histórico e Turístico – ZEIHT.

§ 2º No caso do § 1º deste artigo, os custos e emolumentos devidos serão arcados pelo proprietário do imóvel, que poderá ser ressarcido posteriormente por meio de compensação perante valores devidos a título de IPTU ou ISSQN incidentes sobre o imóvel ou obra, respectivamente.

§ 3º Para pleitear a compensação citada no parágrafo anterior, o proprietário deverá apresentar a certidão atualizada da matrícula do imóvel com a averbação citada no § 1º, e respectivo comprovante de pagamento de custas e emolumentos relativos ao ato de averbação.

§ 4º Na aplicação da penalidade, a advertência poderá ser cumulada com a multa, competindo à autoridade administrativa observar os seguintes critérios: (a) gravidade da infração, (b) a condição financeira do infrator; (c) as diligências adotadas pelo infrator para minimizar ou reparar a infração.

CAPÍTULO II

DAS LIMITAÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO

Art. 5º - No procedimento administrativo que embasará a Lei de classificação de áreas como Zona de Especial Interesse Histórico e Turístico - ZEIHT, deverá ocorrer a classificação do nível de limitações de uso e ocupação dos imóveis que a integram, sendo certo que, para tanto, serão ouvidas as Secretarias de Desenvolvimento Urbano e de Desenvolvimento Econômico e Turismo

Art. 6º - Os níveis de limitação de uso e ocupação dos imóveis que integram a Zona de Especial Interesse Histórico e Turístico – ZEIHT são os seguintes:

I – Nível IV, no qual serão impostas as seguintes restrições:

a) Dever de manter inalterado o projeto original do imóvel, no tocante à área total construída e aquela de acesso comum, podendo ser alterada áreas internas de acesso restrito a funcionários ou moradores do local;

b) No caso de reformas para manutenção da integridade física e estrutural do prédio, haverá a obrigação de manter as características originais de acabamento, com a utilização de materiais iguais ou semelhantes àqueles utilizados na construção original;

c) O uso do prédio ou equipamento urbano se restringirá, em caso de moradia, à habitação unifamiliar, ou em caso de comércio ou prestação de serviços, unicamente para fins turísticos, artísticos ou gastronômicos;

d) Não será permitido o uso para fins industriais ou para prestação de serviços de manutenção ou conserto de bens.

II – Nível III, no qual serão impostas as seguintes restrições:

a) Dever de manter inalterado o projeto original da fachada do imóvel, podendo, entretanto, haver reestruturação interna, com mudanças de repartições e/ou paredes, desde que não haja comprometimento da estrutura, aumento ou diminuição da área total construída;

b) No caso de reformas para manutenção da integridade física e estrutural do prédio, haverá a obrigação de manter as características originais da fachada, com a utilização de materiais iguais ou semelhantes àqueles utilizados na construção original;

c) O uso do prédio ou equipamento urbano se restringirá, em caso de moradia, à habitação unifamiliar, ou em caso de comércio ou prestação de serviços, unicamente para fins turísticos, artísticos ou gastronômicos;

d) Não será permitido o uso para fins industriais ou para prestação de serviços de manutenção ou conserto de bens.

III – Nível II, no qual serão impostas as seguintes restrições:

a) Dever de manter inalterado o projeto original da fachada do imóvel, podendo, entretanto, haver reestruturação interna, com mudanças de repartições e/ou paredes, desde que não haja comprometimento da estrutura, sendo também permitido o aumento ou



diminuição da área total construída, desde que respeitados os limites legais de ocupação do terreno;

b) No caso de reformas para manutenção da integridade física e estrutural do prédio, haverá a obrigação de manter as características originais da fachada, com a utilização de materiais iguais ou semelhantes àqueles utilizados na construção original;

c) O uso do prédio ou equipamento urbano se restringirá, em caso de moradia, à habitação unifamiliar, ou em caso de comércio ou prestação de serviços, unicamente para fins turísticos, artísticos ou gastronômicos;

d) Não será permitido o uso para fins industriais ou para prestação de serviços de manutenção ou conserto de bens.

IV – Nível I, no qual serão impostas as seguintes restrições:

a) O uso do prédio ou equipamento urbano se restringirá, em caso de moradia, à habitação unifamiliar, ou em caso de comércio ou prestação de serviços, unicamente para fins gastronômicos;

b) Não será permitido o uso para fins industriais ou para prestação de serviços de manutenção ou conserto de bens.

§ 1º Considerando-se a natureza e a extensão das limitações ora impostas em todos os níveis, que não impedem interferências nos imóveis, não resta caracterizado o tombamento.

§ 2º Em casos onde seja identificada a necessidade de imposição de limitações mais severas ao uso, caberá o estudo de viabilidade de aplicação dos institutos do tombamento ou desapropriação.

Art. 7º - As limitações previstas no artigo anterior não se cumulam e não podem ser aplicadas sobre imóveis que já sofreram aprovação de projeto de construção ou reforma nos últimos 18(dezoito) meses.



CAPÍTULO III

DAS COMPENSAÇÕES

EM RAZÃO DA LIMITAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO

Art. 8º - A fim de que sejam evitados procedimentos administrativos ou judiciais com o pleito de indenização, por parte dos proprietários dos imóveis integrantes da Zona de Especial Interesse Histórico e Turístico – ZEIHT, que se encontram abrangidos pelas limitações de uso e ocupação, nos termos dos artigos 5º e 6º da presente lei, fica garantido o direito de serem aplicados mecanismos de compensações.

Art. 9º - As compensações se darão, por meio de isenção de tributos municipais incidentes sobre o imóvel, o Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana – IPTU, o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de direitos a ele relativos – ITBI, o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN e as taxas de aprovação de projetos, de concessão de habite-se e de licença e funcionamento de atividades econômicas.

Art. 10 – De acordo com o nível de limitações de uso e ocupação, conforme disposto no artigo 6º, as compensações serão:

I – Limitações do nível IV:

a) Isenção de IPTU pelo período de 10 (dez) anos, a contar do exercício seguinte àquele em que houve o enquadramento e a imposição das limitações;

b) Isenção de ITBI pelo período de 10 (dez) anos, a contar do exercício seguinte àquele em que houve o enquadramento e a imposição das limitações;

c) Isenção de ISSQN, incidente sobre reformas e construções do próprio imóvel, pelo período de 10(dez) anos, a contar do exercício seguinte àquele em que houve o enquadramento e a imposição das limitações;

d) Isenção de taxas de aprovação de projeto de construção ou reforma, de expedição de habite-se e de expedição de alvará de licença e funcionamento de atividade econômica, sempre que relativas ao próprio imóvel, pelo período de 10 (dez) anos.

II – Limitações do nível III:



a) Isenção de IPTU pelo período de 8 (oito) anos, a contar do exercício seguinte àquele em que houve o enquadramento e a imposição das limitações;

b) Isenção de ITBI pelo período de 8 (oito) anos, a contar do exercício seguinte àquele em que houve o enquadramento e a imposição das limitações;

c) Isenção de ISSQN, incidente sobre reformas e construções do próprio imóvel, pelo período de 8 (oito) anos, a contar do exercício seguinte àquele em que houve o enquadramento e a imposição das limitações;

d) Isenção de taxas de aprovação de projeto de construção ou reforma, de expedição de habite-se e de expedição de alvará de licença e funcionamento de atividade econômica, sempre que relativas ao próprio imóvel, pelo período de 8 (oito) anos.

III – Limitações do nível II:

a) Isenção de IPTU pelo período de 6 (seis) anos, a contar do exercício seguinte àquele em que houve o enquadramento e a imposição das limitações;

b) Isenção de ITBI pelo período de 6 (seis) anos, a contar do exercício seguinte àquele em que houve o enquadramento e a imposição das limitações;

c) Isenção de ISSQN, incidente sobre reformas e construções do próprio imóvel, pelo período de 6 (seis) anos, a contar do exercício seguinte àquele em que houve o enquadramento e a imposição das limitações;

d) Isenção de taxas de aprovação de projeto de construção ou reforma, de expedição de habite-se e de expedição de alvará de licença e funcionamento de atividade econômica, sempre que relativas ao próprio imóvel, pelo período de 6 (seis) anos.

IV – Limitações do nível I:

a) Isenção de IPTU pelo período de 5 (cinco) anos, a contar do exercício seguinte àquele em que houve o enquadramento e a imposição das limitações;

b) Isenção de ITBI pelo período de 5 (cinco) anos, a contar do exercício seguinte àquele em que houve o enquadramento e a imposição das limitações;



c) Isenção de ISSQN, incidente sobre reformas e construções do próprio imóvel, pelo período de 5 (cinco) anos, a contar do exercício seguinte àquele em que houve o enquadramento e a imposição das limitações;

d) Isenção de taxas de aprovação de projeto de construção ou reforma, de expedição de habite-se e de expedição de alvará de licença e funcionamento de atividade econômica, sempre que relativas ao próprio imóvel, pelo período de 5 (cinco) anos.

Art. 11 – As compensações previstas no artigo anterior somente serão aplicadas em favor do imóvel situado dentro da denominada Zona de Especial Interesse Histórico e Turístico – ZEIHT, sendo vedado o uso do referido benefício em relação a outro imóvel de um mesmo proprietário.

Art. 12 – Para ser beneficiado com as compensações previstas, o proprietário deverá formular o respectivo pedido, fundamentando-o com os termos desta Lei e do respectivo decreto que enquadrou o imóvel de sua propriedade como integrante da Zona de Especial Interesse Histórico e Turístico – ZEIHT.

Art. 13 – No caso das taxas, haverá possibilidade de ser concedida a compensação em favor de pessoa que se encontre na qualidade de locatária, mas tal se dará sempre com a ciência do proprietário do imóvel.

Art. 14 – Findado o período de aplicação do regime de compensação, os tributos abrangidos pelas isenções anteriormente discriminadas, voltarão a incidir automaticamente sobre os imóveis e sobre as atividades neles desenvolvidas, sem a necessidade de ato administrativo formal nesse sentido.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15 – As compensações contempladas na presente Lei, foram devidamente avaliadas e o impacto financeiro eventualmente causado será balanceado pelo incremento das atividades econômicas e turísticas a serem desenvolvidas nas denominadas Zona de Especial Interesse Histórico e Turístico – ZEIHT.



Art. 16 – No caso de alienação do imóvel integrante da Zona de Especial Interesse Histórico e Turístico – ZEIHT, a ausência de comunicação por parte dos interessados provocará a revogação do regime de compensações.

Art. 17 – As despesas decorrentes da presente Lei, correrão por conta de verbas disponíveis no orçamento vigente.

Art. 18 – A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO, ESTADO DE SÃO PAULO.

Aos, 06 de agosto de 2021 – 323º da Fundação



LAERTE SONSIN JÚNIOR

Prefeito Municipal



FRANCISCO JOSÉ PROCÓPIO

Secretário Municipal de Governo

Registrado no Gabinete do Prefeito e publicado no Diário Oficial Eletrônico do Município.