



ADRIANÓPOLIS

PREFEITURA MUNICIPAL

2009 - 2012

CÓPIA

LEI Nº 754/2011, DE 05 DE OUTUBRO DE 2011

Súmula: "Dispõe sobre a utilização compulsória, o parcelamento, e edificação de imóveis urbanos, sobre o imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo e a desapropriação com o pagamento de títulos da dívida pública no Município."

JOÃO MANOEL PAMPANINI, Prefeito Municipal de Adrianópolis, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal, com base no Plano Diretor aprovou e decretou e ele sanciona e promulga a seguinte LEI:

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1. Esta lei tem por finalidade estabelecer as condições para o parcelamento, edificação e utilização compulsória do solo urbano, incluindo os procedimentos para a aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, bem como para a desapropriação de imóveis mediante o pagamento de títulos da dívida pública municipal.

TÍTULO II - DO PARCELAMENTO, DA EDIFICAÇÃO OU DA UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 2. O Parcelamento, a Edificação e a Utilização Compulsória do solo urbano visam garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas na Macrozona Urbana, em conformidade com o artigo 182 da Constituição Federal e artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade.

§ 1º. Considera-se solo urbano não edificado, para os fins desta lei, a propriedade urbana com área igual ou superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados) localizada na Zona Residencial 1 (ZR1) e com área igual ou superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) localizada na Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal, quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual a zero.

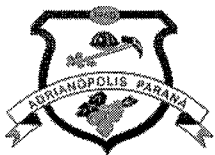
§ 2º. Considera-se solo urbano subutilizado, para os fins desta lei, a propriedade urbana localizada na Zona Residencial (1) ou na Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal, cujo aproveitamento seja inferior a 10% (dez por cento) do Coeficiente de Aproveitamento Básico definido na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal.

§ 3º. Considera-se solo urbano não utilizado, para os efeitos desta lei, todo tipo de edificação que esteja desocupada há mais de 02 (dois) anos, localizada na Zona Residencial 1 (ZR1) ou na Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal, desde que não seja o único bem imóvel do proprietário.

§ 4º. Serão aceitos como formas de aproveitamento de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados a existência ou construção de equipamentos comunitários ou espaços livres arborizados, averbados no Cartório de Registro de Imóveis competente, desde que seja previsto o uso público e garantida a melhoria da qualidade ambiental, conforme diretrizes fornecidas pelo Poder Executivo Municipal e análise e aprovação pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 3. O Poder Executivo deverá notificar todos os proprietários de imóveis que se enquadrem nas características definidas no Art. 2 desta lei para que promovam o adequado aproveitamento de seu imóvel, dentro dos prazos estabelecidos no Art. 4 desta lei.

§ 1º. A notificação a que se refere o caput deste artigo será feita por servidor municipal competente, do seguinte modo:



ADRIANÓPOLIS

PREFEITURA MUNICIPAL

2009 - 2012

I. pessoalmente ao proprietário do imóvel no endereço constante do cadastro imobiliário municipal, ou, no caso deste ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência ou administração;

II. por edital, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I.

§ 2º. O município fará averbar a notificação de que trata o *caput* do presente artigo junto à matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

Art. 4. Os prazos para a implementação das obrigações de aproveitamento do imóvel deverão constar da notificação mencionada no Art. 3, e serão de:

I. 1 (um) ano, contados a partir da data da notificação ou da publicação do edital, para que seja protocolado o projeto de utilização da área junto ao órgão municipal competente;

II. 2 (dois) anos, contados a partir da data de aprovação do projeto, para o efetivo início das obras do empreendimento.

§ 1º. Os empreendimentos de grande porte excepcionalmente, poderão ser executados em etapas, desde que o projeto seja aprovado na íntegra, juntamente com o cronograma de execução de todas as etapas.

§ 2º. A paralisação das obras ou o não atendimento do cronograma de obras previsto no parágrafo anterior, sem justificativa aceita pelo Poder Executivo Municipal, implicará na imediata caracterização do imóvel como não edificado, subutilizado ou não utilizado, sujeitando o proprietário à cominações legais aplicáveis ao caso, nos termos do disposto nesta Lei e na legislação federal.

Art. 5. A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no Art. 1, desta lei, sem interrupção dos prazos correntes.

Art. 6. Fica facultado aos proprietários dos imóveis que apresentem as características definidas no Art. 2 dessa lei propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel, em consonância com o artigo 46 do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. A proposta de instituição de Consórcio Imobiliário deverá ser feita em conformidade com a Lei Municipal de Consórcio Imobiliário, no mesmo prazo consignado no Art. 4 da presente lei, ficando sustada a contagem do prazo até que haja pronunciamento por parte do município a respeito do interesse em constituí-lo.

TÍTULO III - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 7. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos no Art. 4 desta lei, o município procederá a aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, a partir do exercício fiscal imediatamente seguinte, mediante a majoração anual da alíquota, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º. O valor da alíquota a ser aplicada a cada ano será fixado da seguinte maneira:

I. no primeiro ano, uma alíquota de 2% do valor venal do imóvel;

II. no segundo ano, uma alíquota de 4% do valor venal do imóvel;

III. no terceiro ano, uma alíquota de 8% do valor venal do imóvel;

IV. no quarto ano, uma alíquota de 12% do valor venal do imóvel;

V. no quinto ano, uma alíquota de 15% do valor venal do imóvel.

§ 2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou de utilizar o imóvel não esteja atendida quando findo o período de 5 (cinco) anos, o município manterá a cobrança do IPTU pela alíquota máxima de 15%, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no Art. 2.



ADRIANÓPOLIS

PREFEITURA MUNICIPAL

2009 - 2012

§ 3º. A retomada da iniciativa de aproveitamento da área, mediante novo cronograma em relação aos prazos de que trata o Art. 4, manterá congelada a última alíquota progressiva aplicada ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, até o termo das obras.

Art. 8. É vedado ao Poder Público conceder qualquer forma de isenção ou anistia relativas à tributação progressiva de que trata o Art. 7 da presente lei, conforme preconiza o §3º do artigo 7º do Estatuto da Cidade.

TÍTULO IV - DA DESAPROPRIAÇÃO COM O PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 9. Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, de edificação ou de utilização, o município poderá proceder à desapropriação do imóvel com o pagamento de seu valor através de títulos da dívida pública.

§ 1º. Os títulos da dívida pública deverão ter a prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados em um prazo de até 10 (dez) anos, através de prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados ao proprietário ou detentor, o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2º. O valor real da indenização:

I. refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras eventualmente realizadas pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza, após a notificação de que se trata o Art. 3, desta lei;

II. não serão computados expectativas de ganhos, lucros cessantes ou juros compensatórios.

§ 3º. Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º. O município procederá o adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao Patrimônio Público.

§ 5º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o procedimento legal.

§ 6º. Ficam mantidas para o adquirente de imóveis, nos termos do parágrafo 5º, as mesmas obrigações de parcelamento, de edificação ou de utilização previstas no Art. 4º, desta lei.

TÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 10. É assegurado ao proprietário de terras que tiver imóvel desapropriado o direito de retrocessão, mediante devolução do valor da indenização, caso a autoridade expropriante não der destinação pública declarada no ato expropriatório.

Art. 11. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficam revogadas as disposições em contrário, leis e decretos anteriores.

Adrianópolis, 05 de outubro de 2011.


JOÃO MANOEL PAMPANINI
Prefeito Municipal