

Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

LEI Nº 5916 /2014.

Regulamenta a edificação e utilização compulsórias do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento em títulos, previstos no Estatuto da Cidade e na Lei Complementar Municipal nº 26/2004 e suas alterações, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE OLINDA decreta,

E eu sanciono a presente lei.

Em, 30 de dezembro de 2014.


RENILDO CALHEIROS

Prefeito

Art. 1º - Esta Lei regulamenta a aplicação dos institutos da edificação e utilização compulsórias do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento em títulos, de acordo com os arts. 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e com a Lei Complementar Municipal nº 26/2004 – Plano Diretor do Município de Olinda, e suas alterações.

Art. 2º - Compete à Secretaria de Planejamento e Controle Urbano – SEPLAC ou ao órgão que lhe suceder, com apoio dos demais órgãos da Administração Pública Direta e Indireta, a aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos nos arts. 54 a 60 da Lei Complementar Municipal nº 26/2004 – Plano Diretor do Município de Olinda, e suas alterações.

Art. 3º - A incidência dos instrumentos urbanísticos a que se refere o art. 1º terá como critério de aferição a licença urbanística outorgada pelo Município ou o cadastramento para fins tributários.

Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

Art. 4º - Os imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados são passíveis de edificação e utilização compulsórias, por não atenderem à função social da propriedade urbana, definida no art. 4º do Plano Diretor.

§ 1º Para efeito de adoção da edificação ou utilização compulsória, considera-se subutilizado o imóvel cujo coeficiente de aproveitamento seja inferior a 0,25 (zero vírgula vinte e cinco).

§ 2º Os instrumentos de que trata este artigo serão aplicados sobre terrenos edificados ou não, que possuam área igual ou superior a 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e cujo proprietário possua outro imóvel no Município, bem como sobre terrenos com obras inacabadas ou paralisadas.

Art. 5º - A edificação ou utilização compulsória poderão incidir sobre imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados nas zonas definidas no Plano Diretor e suas alterações e que estejam em desacordo com os parâmetros estabelecidos no art. 4º do Plano Diretor.

Parágrafo Único. A edificação compulsória incidirá também sobre as edificações em estado de ruína localizadas nas ZEPC 03 e ZEPC 04, independentemente da condição estabelecida no § 1º do art. 4º desta Lei.

Art. 6º - A utilização compulsória incidirá sobre imóveis edificados que não sejam utilizados, ou seja, subutilizados, por mais de 8 (oito) meses por ano, num período de 02 (dois) anos consecutivos.

Parágrafo Único. A utilização compulsória incidirá nas zonas ZEPC 03 e ZEPC 04.

Art. 7º - Não serão considerados passíveis de aplicação dos instrumentos da edificação e utilização compulsórias os lotes e glebas que:

I – exerçam função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

II – sejam de interesse do patrimônio histórico, cultural ou ambiental;

Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

III – estejam ocupados por clubes ou associações de classe ou quadras, piscinas e outras áreas de lazer descobertas, quando constituírem a atividade econômica licenciada para o imóvel;

IV – sejam utilizados como estacionamento na ZEPC 03 e 04, com área inferior a 500 m² (quinhentos metros quadrados) ou se tratem de terreno ou glebas vinculados à oferta de vagas de estacionamento de outra atividade econômica no entorno, nos limites estabelecidos pelo órgão municipal de circulação e trânsito quando do licenciamento;

V – sejam utilizados para instalação das seguintes atividades econômicas:

a) terminais de logística;

b) transportadoras;

c) garagem de veículos de transporte de passageiros; e

d) postos de gasolina.

Art. 8º - Identificados os imóveis que não estejam cumprindo a função social da propriedade, o Município deverá notificar os proprietários, titulares de domínio útil ou ocupantes, para que promovam:

I – a edificação cabível no caso;

II – a utilização efetiva da edificação para fins de moradia ou atividades econômicas ou sociais.

Art. 9º - A Prefeitura Municipal notificará os proprietários dos imóveis referidos nos arts. 4º, 5º e 6º desta Lei, para promoverem o adequado aproveitamento desses imóveis.

§ 1º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano, a partir do recebimento da notificação:

I – protocolar pedido de aprovação de projeto de edificação, nos casos de imóveis que se enquadrem nas condições dos arts. 4º e 5º desta Lei;

II – utilizar a edificação, nos casos de imóveis que se enquadram na condição definida no art. 6º desta Lei.

Rua 15 de Novembro, nº 93 – Varadouro, Olinda – PE.
PABX: (81) 3439.1966

Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

§ 2º O proprietário deverá comunicar o início da utilização da edificação ou o protocolo do pedido de aprovação à Prefeitura Municipal de Olinda.

§ 3º As notificações referidas no caput deste artigo deverão ser averbadas no Cartório de Registro de Imóveis, pela Prefeitura.

§ 4º A notificação far-se-á:

a) por servidor do órgão competente do Poder Público Municipal, ao proprietário, titular do domínio útil ou ocupante do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

b) por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista na alínea anterior.

Art. 10. O órgão competente poderá escalonar ao longo do tempo as notificações, justificando os critérios, que devem estar em conformidade com os objetivos da política urbana, as finalidades dos instrumentos e as características da subutilização ou não edificação de glebas e lotes nas zonas de incidência dos instrumentos.

Art. 11. Aprovado o projeto de edificação, as obras do empreendimento deverão ter início no prazo máximo de dois anos, a partir da data de aprovação do projeto de arquitetura, observados os demais prazos de vigência dos alvarás fixados na legislação municipal pertinente.

Art. 12. Serão indeferidos os pedidos de desmembramento de imóveis com área maior que 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) após a notificação, salvo se a licença contemplar também a edificação respectiva.

Art. 13. A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação referida no artigo 9º, transfere as obrigações de que trata esta Lei ao adquirente, sem interrupção de qualquer prazo.

Art. 14. Em caso de descumprimento das obrigações e dos prazos previstos nesta Lei, incidirá sobre os respectivos imóveis o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

Rua 15 de Novembro, nº 93 – Varadouro, Olinda – PE.

PABX: (81) 3439.1966

Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

Art. 15. A progressividade da alíquota prevista no artigo anterior será:

I – na hipótese de terreno:

- a) primeiro ano: 4% (quatro por cento);
- b) segundo ano: 8% (oito por cento);
- c) terceiro ano: 10% (dez por cento);
- d) quarto ano: 12% (doze por cento); e
- e) quinto ano: 15% (quinze por cento).

II – na hipótese de imóveis edificadas ou em ruínas:

- a) primeiro ano: 2% (dois por cento);
- b) segundo ano: 4% (quatro por cento);
- c) terceiro ano: 8% (oito por cento);
- d) quarto ano: 10% (dez por cento); e
- e) quinto ano: 15% (quinze por cento).

Art. 16. Caso a obrigação de edificar ou utilizar não esteja atendida no prazo de cinco anos, será mantida a cobrança do IPTU pela alíquota atingida no quinto ano, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 17.

Art. 17. Decorridos cinco anos da cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário, titular do domínio útil ou ocupante tenha cumprido a obrigação de edificação ou utilização compulsória, a Prefeitura poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamentos em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

Câmara Municipal de Olinda

Olinda Patrimônio da Humanidade

§ 2º O valor real da indenização refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza, após a notificação de que trata o art. 9º desta Lei, sendo vedado o cômputo de expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

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

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

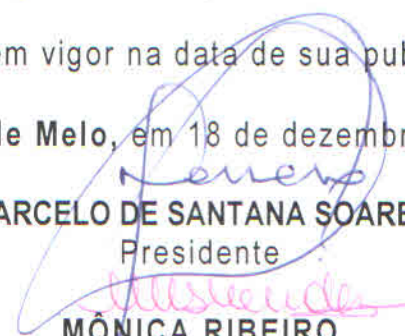
§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, na forma da lei.

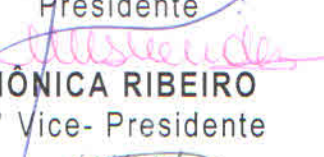
§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º deste artigo as mesmas obrigações de edificação ou utilização previstas nesta Lei.

Art. 18. É vedada a concessão de reduções, isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata esta Lei.

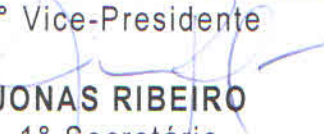
Art. 19. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Casa Bernardo Vieira de Melo, em 18 de dezembro de 2014.


MARCELO DE SANTANA SOARES
Presidente


MÔNICA RIBEIRO
1º Vice- Presidente


IZAEL DJALMA DO NASCIMENTO
2º Vice-Presidente


JONAS RIBEIRO
1º Secretário


IVANILDO FRANCISCO GUABIRABA
2º Secretário