LEI Nº 2.311 DE 22 DE MARÇO DE 2022

Dispõe sobre a aplicação dos instrumentos de política urbana previstos no Plano Diretor do Município de São João de Meriti.

O **Prefeito da Cidade de São João de Meriti**, no uso de suas atribuições, faz saber que a **Câmara Municipal de São João de Meriti** aprova e eu sanciono a seguinte

L E I :

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta lei dispõe sobre os critérios e os prazos de aplicação dos instrumentos de política urbana de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU - progressivo no tempo, desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, consórcio imobiliário, direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir - ODC - e transferência do direito de construir - TDC - previstos no Plano Diretor do Município de São João de Meriti.

§ 1º Aplicam-se subsidiariamente a esta lei, no que couber, as disposições do Plano Diretor do Município e da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, ou Estatuto da Cidade.

§ 2º Para fins do disposto nesta lei e da política urbana regulada pelo Plano Diretor do Município, a Planta de Valores Imobiliários será utilizada como referência para o cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, na hipótese de ocorrência do fato gerador deste imposto.

§ 3º O IPTU será veiculado a um mapa de área isótima articulado às nove macroregiões de planejamento, previstas no Plano Diretor do Município.

CAPÍTULO II

DO PARCELAMENTO, DA EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 2º O parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado poderão ser determinados pelo Poder Executivo, observados os objetivos do Plano Diretor do Município.

Parágrafo único. A aplicação dos instrumentos previstos no *caput* é admitida em todo o território municipal, sendo prioritária para as seguintes porções territoriais, previstas no Plano Diretor do Município:

I – Zona de Centros Regionais;

II – Zona de Adensamento Prioritário;

III – Zona Urbana Consolidadas;

IV – Áreas de Negócios e Interesse Metropolitano e Centros de Bairro, salvo nas áreas que haja sobreposição com Zona Urbana Especial ou área de uso exclusivo;

V – nos Eixos de Desenvolvimento exceto áreas que sobrepõe à Zona Urbana Especial com Zona Urbana Especial ou alguma área de uso exclusivo.

Parágrafo único. Nas áreas onde exista sobreposição de zoneamento e sobrezoneamento, as condicionantes ambientais, culturais e de infraestrutura são determinantes para aplicação do instrumento.

Art. 3º O Poder Executivo notificará o proprietário para parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, devendo a notificação ser registrada em Cartório de Registro de Imóveis;

§ 1º Isenções ou anistias do IPTU incidentes sobre o imóvel serão suspensas quando o proprietário for notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

§ 2º A notificação será feita, por edital, podendo ser refeita por, no máximo, duas vezes.

§ 3º Caberá recurso em face da notificação prevista no *caput*, observados a forma e os prazos estabelecidos em regulamento.

§ 4º Promovido o adequado aproveitamento do imóvel em conformidade com o disposto na legislação municipal e dentro dos prazos previstos no edital, caberá ao Poder Executivo efetuar o cancelamento da averbação prevista no *caput* deste artigo.

Art. 4º A partir do recebimento ou da publicação da notificação para parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ou da decisão de indeferimento do recurso, o proprietário poderá observar os seguintes prazos e condições:

I – dois anos, contados do recebimento ou da publicação da notificação para parcelar, para aprovação do projeto de parcelamento do solo;

II – um ano, contado do recebimento ou da publicação da notificação para edificar, para aprovação do projeto de edificação;

III – dois anos, contados da emissão do alvará de construção ou de parcelamento, para início das obras do empreendimento;

IV – quatro anos, contados da emissão do alvará de construção ou de parcelamento, para a conclusão das obras, de acordo com cronograma aprovado pelo órgão municipal responsável pelo planejamento urbano, seguida da obtenção da certidão de origem ou da certidão de baixa de construção;

V – seis meses, contados do recebimento ou da publicação da notificação para utilização do imóvel ou da emissão da certidão de baixa de construção para efetivar a utilização da edificação, cabendo ao proprietário a comprovação perante o órgão municipal responsável pelo planejamento urbano.

§ 1º O protocolo do projeto de parcelamento ou de edificação, dentro dos prazos previstos nos incisos I a V, suspende o curso dos prazos de que tratam os incisos I e II do *caput*, e, o que lhes sobejar recomeçará a correr do primeiro dia útil seguinte ao seu eventual indeferimento.

§ 2º Os prazos de que trata este artigo serão contados excluindo o dia do começo e incluindo o do vencimento.

§ 3º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data do recebimento ou da publicação da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, sem interrupção ou suspensão de quaisquer prazos.

§ 4º Na hipótese de o imóvel considerado subutilizado ou não utilizado apresentar situação de desconformidade com critérios de salubridade, habitabilidade ou segurança que impeça a observância do disposto no inciso V, será concedido ao proprietário do imóvel:

I – seis meses para apresentação de projeto de regularização do edifício;

II – um ano para adequação da edificação aos critérios da legislação vigente.

§ 5º A obtenção de qualquer licença necessária à obrigatoriedade de parcelar, edificar ou utilizar imóvel será da responsabilidade de seu respectivo proprietário, sem prejuízo do cumprimento da legislação vigente.

Art. 5º Em caso de descumprimento das condições, dos prazos ou das etapas previstos no art. 4º, o Poder Executivo procederá, a partir do exercício fiscal seguinte à notificação, à aplicação do IPTU progressivo no tempo, nos termos do Plano Diretor do Município.

§ 1º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, não serão aplicadas as alíquotas previstas no Código Tributário do IPTU.

§ 2º Observadas as alíquotas previstas aplica-se o IPTU progressivo no tempo de acordo com a legislação tributária vigente no Município.

§ 3º Para fins de cálculo da alíquota do IPTU progressivo no tempo, será utilizada a alíquota efetiva aplicável ao IPTU praticada no exercício anterior, obtida pelo cálculo do percentual do valor do imposto em relação ao valor venal do imóvel considerados para fins de lançamento do IPTU, que deverá ser aumentado progressivamente ou mantido na alíquota máxima até que se cumpra a obrigação de parcelar, de edificar ou de utilizar o imóvel.

§ 4º Na hipótese de alteração legislativa que importe na modificação das alíquotas praticadas para fins de cálculo do valor do IPTU durante o período de aplicação do

IPTU progressivo no tempo, o valor da alíquota aplicável será obtido como se a nova alíquota vigorasse desde o exercício anterior ao primeiro ano do período sujeito à

progressividade do imposto, observadas as regras previstas no Plano Diretor ou Código tributário.

Art. 6º - Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, ato do Poder Executivo promoverá a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, prevista no Plano Diretor do Município.

§ 1º As condições de indenização pelo bem e de aproveitamento do imóvel a partir de sua incorporação ao patrimônio público municipal são aquelas previstas no § 2º do art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

§ 2º Adjudicada a propriedade do imóvel ao Município, este deverá determinar a destinação urbanística do bem, com vistas à efetivação dos objetivos planejados para a respectiva área na qual se insere o imóvel, conforme estabelecido no zoneamento previsto no Plano Diretor do Município, ou iniciar o procedimento para sua alienação ou concessão, de acordo com os critérios da referida lei e da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

§ 3º O valor da indenização pela desapropriação de imóveis nos termos desta lei terá deduzido os débitos referentes aos tributos municipais incidentes sobre os mesmos e, em caso de os débitos superarem o valor do imóvel, o débito excedente será objeto de cobrança pela via própria.

§ 4º A relação entre o valor dos débitos referentes aos tributos municipais e o valor do imóvel não será condicionante para o exercício da prerrogativa de desapropriação prevista no *caput*.

§ 5º Nos casos de alienação de imóveis que tenham se tornado de propriedade pública a partir da aplicação dos instrumentos previstos nesta lei, os recursos auferidos serão destinados ao Fundo Municipal de Habitabilidade e Desenvolvimento Urbano.

CAPÍTULO III

DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 7º - A constituição de consórcio imobiliário prevista no Plano Diretor do Município deverá atender ao interesse público.

§ 1º A constituição de consórcio imobiliário deverá estar baseada em plano ou projeto definido pelo órgão municipal responsável pelo planejamento urbano municipal ou pelo parceiro privado, hipótese em que deverá ser aprovado pelo referido órgão.

§ 2º O plano ou projeto sobre o consórcio imobiliário deverá observar o disposto na Lei Federal nº 10.257, de 2001, além de garantir o cumprimento da função social definida

pelo Plano Diretor do Município para a porção territorial na qual o imóvel esteja inserido.

§ 3º O Poder Executivo poderá adotar programas voltados para promover a aproximação entre proprietários notificados para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios e agentes interessados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

Art. 8º A constituição de consórcio imobiliário para fins de regularização fundiária urbana, na forma prevista no art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 2001, deverá atender aos interesses públicos e sociais expressos na regularização fundiária.

§ 1º A constituição de consórcio imobiliário para fins de regularização fundiária deverá estar baseada em plano ou projeto elaborado pelo Poder Público, pelos beneficiários da regularização fundiária ou pelo parceiro privado, com participação e aprovação mútuas.

§ 2º É facultada a participação dos beneficiários e de outros parceiros, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana.

§ 3º A regularização fundiária está diretamente vinculada ao PLHIS – Plano Local de Habitação e PLRFS- Plano de Regularização Fundiária Sustentável e seus respectivos programas.

CAPÍTULO IV

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 9º O direito de preempção poderá ser determinado pelo Poder Executivo, observados os objetivos definidos para o instrumento no Plano Diretor do Município.

Parágrafo único. A aplicação do instrumento previsto no *caput* é admitida nas seguintes áreas do território municipal:

I – Áreas de Centros de Bairro - PVP - para atendimento à finalidade prevista de construção de equipamentos de interesse social e urbanístico;

II – Zonas Urbanas Especiais, Área de Especial Interesse Ambiental e Área de Especial Interesse Socioambiental;

III – áreas destinadas a Operações Urbanas Consorciadas - OUC -, para atendimento dos Eixos de Desenvolvimento;

IV – Áreas de Negócios Metropolitanos;

V – Áreas de Preservação Ambiental e Áreas de Suscetibilidade;

VI – Áreas de Centro Regionais;

VII – imóveis tombados ou inventariados conforme deliberação do Conselho.

Art. 10. O Poder Executivo notificará o proprietário sobre a possibilidade de aplicação do direito de preempção, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º A notificação será feita, por edital.

§ 2º Caberá recurso em face da notificação prevista no *caput*, observados a forma e os prazos estabelecidos em regulamento.

Art. 11. A aplicação do direito de preempção será coordenada pelo órgão municipal responsável pelo planejamento urbano, observando o disposto no art. 27 da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

§ 1º A vigência do direito de preempção será de cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso desse prazo.

§ 2º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data do recebimento ou da publicação da notificação, transfere as obrigações derivadas da aplicação de direito de preempção ao imóvel, sem interrupção ou suspensão de quaisquer prazos.

§ 3º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão municipal responsável pelo planejamento urbano cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de trinta dias após sua assinatura.

CAPÍTULO V

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 12. A outorga onerosa do direito de construir (ODC) será aplicada para superação do coeficiente de aproveitamento básico (CAB), sendo que os recursos auferidos em decorrência da utilização do instrumento serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação e ao Fundo Municipal de Habitabilidade e Desenvolvimento Urbano observadas as disposições aplicáveis do Plano Diretor do Município.

Art. 13. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

BE =At x Vm x Cp x Ip

Onde:

BE -Benefício Financeiro.

At -Área do Terreno.

Vm -Valor Venal do metro quadrado do terreno.

Cp -Diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o

Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido.

Ip -Índice de Planejamento, variando de 0,3 a 0,5.

§ 1º. O índice de planejamento a ser aplicado será menor em áreas onde a infraestrutura instalada é maior.

§ 2º A superação do CAB por meio da aplicação de ODC é limitada a 90% (noventa por cento) da diferença entre o CAB e o coeficiente de aproveitamento máximo - CAmax - ou ao coeficiente de aproveitamento de centralidade - CAcent - aplicável ao terreno.

§ 3º Em função de seu interesse social, a prestação de contrapartida onerosa de projeto referente à utilização de ODC fica suspensa para os seguintes empreendimentos, desde que mantido o uso ou a natureza da atividade especificada:

[U1] Comentário: Realizar as Substituições.

I – nos empreendimentos de habitação de interesse social, nos termos do Plano Diretor do Município com superação do CAB em até duas vezes, desde que 60% do produto imobiliário produzido atenda à demanda do Cadastro habitacional do município bem como em demandas de Assistência Técnica;

II – em empreendimentos do poder público;

III – vinculados exclusivamente às seguintes atividades previstas como licenciáveis no Município:

a) classificadas nas tipologias assistência social, instituições científicas, culturais, tecnológicas ou filosóficas;

b) cinemas;

c) hospitais;

d) centros culturais.

§ 4º Nas hipóteses previstas no inciso III do § 2º, as atividades somente poderão ser conjugadas com as atividades complementares necessárias ao seu funcionamento.

Art. 14. O pagamento pela ODC deverá ser efetuado da seguinte forma:

I – 10% (dez por cento) do valor como condição para emissão de alvará de construção quando da aprovação do projeto arquitetônico;

II – parcela única contemplando o restante do valor como condição para o início da obra.

§ 1º O pagamento integral da ODC é condição para o início da obra, nos termos do Código de Edificações.

§ 2º Independentemente da comunicação do início da obra por responsável técnico pela execução do projeto aprovado, o valor referente ao pagamento integral da ODC será cobrado um ano após a emissão do alvará de construção, salvo se constatado o início da obra, que ensejará sua cobrança imediata, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas na legislação municipal.

§ 3º A quitação integral do pagamento referente à ODC é condição para emissão de Certidão de Baixa de Construção parcial ou total da edificação nos casos de utilização do instrumento para regularização.

Art. 15. O atraso no pagamento de ODC ou o início de obra sem a conclusão do pagamento de ODC ficará sujeito às penalidades de embargo da obra, juros de mora

de 1% (um por cento) ao mês ou fração, contados da data do vencimento, correção monetária no dia 1º de janeiro de cada exercício, com base na variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial - IPCA-E -, ou qualquer outro que venha a substituí-lo, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE -, acumulada nos últimos doze meses imediatamente anteriores, e à multa moratória com os seguintes percentuais:

I – 1% (um por cento), se quitado no prazo de até dez dias, contado da data do vencimento;

II – 3% (três por cento), se quitado no prazo de onze até trinta dias, contado da data do vencimento;

III – 5% (cinco por cento), se quitado após o prazo de trinta dias, contado da data do vencimento;

IV – 30% (trinta por cento), se quitado após a inscrição em dívida ativa.

Parágrafo único. A não utilização do potencial construtivo adicional obtido onerosamente, seja por alteração de projeto ou desistência, não importará no ressarcimento do valor pago.

Art. 16. O órgão municipal responsável pela política de planejamento urbano será responsável pela avaliação do interesse público para decidir sobre a obtenção de imóvel como pagamento de ODC em conformidade com o disposto no Plano Diretor do Município.

§ 1º O valor do imóvel a ser considerado para o pagamento de ODC terá deduzido os débitos referentes aos tributos municipais incidentes sobre o mesmo.

§ 2º Nos casos de alienação de imóveis que tenham se tornado de propriedade pública em razão da aplicação dos instrumentos previstos nesta lei, os recursos auferidos serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação.

Art. 17. A renovação do alvará de construção contemplará a manutenção da possibilidade de utilização do potencial construtivo adicional vinculado ao alvará a partir do Termo de Conduta Urbanística (TCU), nos limites da legislação vigente à época da renovação.

Art. 18. Na hipótese de alteração de projeto aprovado que implique em modificação das soluções projetuais previstas em TCU, o empreendimento estará sujeito à aquisição de potencial construtivo adicional equivalente à área líquida acrescida.

Parágrafo único. Caso a alteração de projeto resultar em diminuição da área líquida, o potencial construtivo adicional anteriormente concedido não poderá ser transferido ou alienado, devendo retornar ao Estoque de Potencial Construtivo Adicional - EPCA.

CAPÍTULO VI

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 19. O cálculo da área passível de ser transferida pelo imóvel gerador será feito subtraindo-se do CAB o Coeficiente de Aproveitamento praticado da construção existente, calculado a partir da área líquida edificada, e multiplicando-se o resultado pela área do terreno, conforme regulamento.

§ 1º Os imóveis geradores necessários ao atendimento de interesse cultural serão aqueles tombados, para os quais deverá ser aplicado fator de interesse cultural, equivalente à multiplicação do resultado da equação de que trata o *caput* por 2,0 (dois), sendo que 30% deste valor deverá ser revertido para preservação do bem de interesse cultural.

§ 2º Os imóveis geradores necessários ao atendimento de interesse ambiental serão aqueles inseridos em zoneamento de preservação ambiental, para os quais deverá ser aplicado fator de interesse ambiental não superior a 2,00 (dois), a ser multiplicado ao resultado da fórmula prevista no *caput*, ponderado de acordo com a caracterização e

Relevâncias dos atributos ambientais do terreno, bem como de sua localização, devendo sua aplicação ser definida por regulamento, sendo que 30% deste valor deverá ser revertido para preservação do bem de interesse ambiental.

Art. 20. A transferência do direito de construir poderá ser exercida na Zona Urbana Especial e nas Áreas de uso exclusivo pelo proprietário e seu potencial adicional poderá ser utilizado para pagamento de ATHIS, reforma e ampliação da moradia.

Art. 21. A correspondência entre a área transferida do imóvel gerador e a área recebida pelo imóvel receptor será ponderada pela razão entre os valores constantes na Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do ITBI.

Art. 22. O cálculo de conversão entre UTDCs e metros quadrados de potencial construtivo será feito pela fórmula UTDC = A(m²) x V (reais/m²)/R$1.000,00, na qual:

I – UTDC corresponde às unidades de transferência do direito de construir;

II – A corresponde à área líquida (área adicional a ser edificada, no caso do terreno receptor, ou área a ser transferida, no caso do imóvel gerador);

III – V corresponde ao valor venal do metro quadrado do terreno segundo a Planta de Valores Imobiliários utilizada para o cálculo do ITBI.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23. O Poder Executivo deverá dar publicidade aos atos relativos à aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nesta lei.

Art. 24. O Poder Executivo deverá garantir a publicidade na gestão dos fundos associados à aplicação dos instrumentos de política urbana, compartilhando a definição da destinação dos recursos com a sociedade civil.

Art. 25. Os procedimentos para a aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nesta lei serão regulamentados pelo Poder Executivo.

Art. 26. A classificação do imóvel como não utilizado ou como subutilizado poderá ser suspensa devido a impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário e apenas enquanto esta condição perdurar, sem prejuízo da averbação no registro do imóvel sobre a aplicação de instrumento de política urbana tratado nesta lei.

Art. 27. Caberá ao órgão municipal responsável pelo planejamento urbano manter atualizadas as bases de dados referentes à informação para parcelamento, edificação e utilização de imóveis bem como o monitoramento por Regional de Planejamento, dos indicadores de eficácia da veiculação territorial do referido instrumento aplicado.

Art. 28. A transferência prevista no *caput* não se aplica às glebas com área inferior a 800 m2.

Art. 29. A construção de área acima do permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento será passível de regularização, mediante aquisição de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto no *caput* os lotes integralmente ou parcialmente inseridos em AEICs, Áreas de Uso Exclusivo e as áreas de lotes sobre as quais incide zona de preservação ambiental.

Art. 30. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

DR JOÃO FERREIRA NETO

PREFEITO