LEI Nº 4.204 DE 10/09/2007

"REGULAMENTA OS INSTRUMENTOS DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, DO IPTU PROGRESSIVO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM TITULOS DA DÍVIDA PÚBLICA, PREVISTOS NA LEI MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR "

O povo do Município de Canoinhas, por seus representantes na Câmara de Vereadores aprovou, e eu, prefeito **LEOBERTO WEINERT** em seu nome sanciono a seguinte:

LEI

CAPÍTULO I -
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art.1º A presente Lei, em atendimento ao disposto no Art. 5º da Lei Federal nº 10.257/2001 e nos arts. 47 a 56 da Lei do Plano Diretor de Canoinhas, regulamenta os instrumentos do parcelamento, edificação e utilização compulsórios de imóvel urbano, do IPTU progressivo e da desapropriação com títulos da dívida pública.

Art.2º Os instrumentos disciplinados na presente Lei têm por finalidade:

I – Otimizar a ocupação de regiões da cidade dotadas de infra-estrutura e equipamentos urbanos, inibindo a expansão urbana na direção de áreas não servidas de infra-estrutura, bem como nas áreas ambientalmente frágeis;

II – Aumentar a oferta de lotes urbanizados, nas regiões já consolidadas da malha urbana de Canoinhas;

III – Combater o processo de ocupação desordenada;

IV – Combater a retenção especulativa de imóvel urbano.

CAPÍTULO II -
DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art.3º São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, a critério do município, nos termos do Artigo 182, §4º, da Constituição Federal, dos Artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade e dos Artigos 47 e 48 da Lei do Plano Diretor de Canoinhas os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados nas zonas conforme mapa anexo à Lei do Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único – Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este Artigo propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do Artigo 46 da Lei Federal nº. 10.257/2001, e do Art. 54 da Lei do Plano Diretor de Canoinhas.

Art.4º Considera-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 5.000 m² (mil metros quadrados), localizados nas áreas referidas no artigo anterior, cujo coeficiente de aproveitamento mínimo utilizado for inferior a 5% do índice mínimo definido para a zona onde se localiza o imóvel.

Art.5º Considera-se solo urbano subutilizado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1000 m² (mil metros quadrados), cujo coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para a zona onde se situam, conforme disposições da Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo.

Art.6º Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de imóvel não edificado, bem como os imóveis edificados que, embora obedeçam ao coeficiente de aproveitamento mínimo previsto para a zona onde se localiza, estejam comprovadamente desocupados há mais de 3 (três) anos, ressalvados os casos dos imóveis integrantes de massa falida ou daqueles que estiverem exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente.

Art.7º Ficam excluídos das obrigações estabelecidas no Art. 3º da presente lei os imóveis:

I – Utilizados para instalação de atividades econômicas ou equipamentos comunitários que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;

II – Que estiverem exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

III – De interesse do patrimônio cultural ou ambiental;

IV – Ocupados por clubes ou associações de classe em atividade;

V – De propriedade de cooperativas habitacionais,

VI – Utilizados como estacionamento, com área inferior a 1.000 m² (mil metros quadrados);

VII – Destinados a terminais de logística;

VIII – Destinados a garagem de veículos de transporte de cargas e passageiros;

IX – Destinados a órgãos da administração pública, do município, Estado e União.

Art.8º Os imóveis nas condições a que se refere o artigo 3º da presente lei serão identificados e seus proprietários notificados, quando entender necessário o município.

§1º A notificação far-se-á:

I – Por funcionário do órgão competente do executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II – Por edital quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§2º No prazo de 20 (vinte) dias, contados a partir do recebimento da notificação, será oportunizada defesa ao proprietário do imóvel sujeito às obrigações referidas no artigo terceiro da presente lei, que será dirigida ao órgão de urbanismo da Prefeitura de Canoinhas.

§3º Na defesa a que se refere o parágrafo anterior, o proprietário poderá apontar o enquadramento do imóvel nas características a que se refere o Artigo 7º da presente Lei, sem prejuízo de outras razões de fato de direito que entender cabíveis.

§4º Deferidas as razões de defesa do proprietário, a notificação será cancelada pelo órgão de urbanismo; em caso de indeferimento ou de não apresentação de defesa no prazo do parágrafo anterior, prosseguir-se-á com as etapas discriminadas nos Artigos 9º e 10 da presente Lei.

Art.9º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano, a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§1º Somente poderão ser apresentados dois pedidos de aprovação de projeto para o mesmo lote, respeitado o prazo definido no *caput* deste Artigo.

§2º Os parcelamentos e edificações deverão ser concluídos no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

§3º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional poderá ser prevista a conclusão das obras em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§4º Os lotes que atendam as condições estabelecidas no Artigo 4º da presente Lei, que forem objeto de parcelamento, deverão ser colocados à venda ou utilizados pelo proprietário dentro de um ano.

Art.10 As edificações enquadradas no Art. 6º da presente Lei deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano, contado a partir do recebimento da notificação.

Art.11 A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste Artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

Parágrafo único – As notificações dirigidas aos proprietários deverão ser encaminhadas pela Prefeitura ao Registro de Imóveis, a fim de que sejam averbadas na matrícula do imóvel sujeito às obrigações referidas na presente Lei.

CAPÍTULO III -
DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art.12 Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos nos Artigos 9º e 10 da presente Lei, o município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, enquanto perdurar o descumprimento.

Art.13 O acréscimo anual da alíquota de IPTU ocorrerá sempre no montante de 99% da alíquota cobrada do proprietário no exercício anterior ao de referência, progredindo, sucessivamente, em cinco anos, em caso de manutenção do descumprimento, não podendo ultrapassar a alíquota máxima de 15% sobre o valor venal do imóvel.

Parágrafo único - A aplicação da alíquota progressiva de que trata este Artigo será interrompida, imediatamente, retomando-se à alíquota inicial, por requerimento do contribuinte, a partir da data em que for iniciado o processo administrativo de licenciamento do parcelamento, da edificação ou for comprovada a utilização, sendo restabelecida em caso de fraude, interrupção ou desatendimento dos prazos de conclusão ou ocupação.

Art.14 Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida, no prazo de 5 (cinco) anos, o município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a obrigação, garantida a aplicação da medida prevista no Art. 16 desta Lei.

Art.15 É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este Artigo.

Art.16 Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento 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 os juros legais de seis por cento ao ano.

§2º O valor real da indenização, para a desapropriação mencionada no *caput* desse Artigo:

I - Refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo poder público na área onde se localiza o imóvel, após a notificação prevista no Art.8º da presente Lei;

II - Não computará 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 procedimento da desapropriação a que se refere esse artigo observará o disposto no Decreto-Lei nº 3.365/41 ou na legislação federal que venha a revogá-lo.

§5º O município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel, no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público, destinando-o à implantação de projetos de loteamento, habitação popular, instalação de equipamentos urbanos ou para outras finalidades autorizadas pela Lei do Plano Diretor.

§6º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo poder público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§7º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel, na forma do parágrafo anterior, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, previstas no Artigo 3º da presente Lei.

CAPÍTULO IV -
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art17 Na decisão para a notificação de imóvel enquadrado nas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsória haverá margem de discricionariedade para o órgão de urbanismo de Canoinhas; mas, notificado o proprietário, se esse não cumprir a obrigação, a aplicação do IPTU progressivo se apresenta como competência vinculada do poder público, devendo ser aplicada sob pena de responsabilização dos agentes públicos omissos, na forma da lei.

Art18 A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas todas as disposições em contrário.

Canoinhas/SC, 10 de setembro de 2007.

LEOBERTO WEINERT
Prefeito

Esta Lei foi registrada e publicada na Secretaria Municipal de Administração e Finanças, em 10/09/2007.

ARGOS JOSÉ BURGARDT
Secretário Municipal de Administração de Finanças