ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE CABEDELO
GABINETE DO PREFEITO

PUBLICAÇÃO
DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO
Prefeitura Municipal de Cabedelo-PB
Do Dia 26 / 12 / 2024
VISTO

Lei Complementar nº 97 De 23 de dezembro de 2024.

REGULAMENTA O PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC) E O IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO NO MUNICÍPIO DE CABEDELO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CABEDELO (PB):

Faço saber que o Poder Legislativo decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Ficam regulamentados, no âmbito do município de Cabedelo, os seguintes institutos jurídicos:

I – Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, fixando as condições e os prazos para implementação da referida obrigação, nos termos do art. 182 da Constituição Federal, dos arts. 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e dos art. 75 a 77, da Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal);

II – Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU Progressivo no Tempo, como instrumento indutor do cumprimento da função social da propriedade, de acordo com os art. 78 a 82, da Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal).

VITOR HUGO PEIXOTO CASTELLIANO 03973354472

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei Complementar, consideram-se as definições de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados constantes no parágrafo único do art. 75, da Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal).

CAPÍTULO II
DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 2º O Poder Executivo Municipal poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicar os mecanismos previstos no Estatuto da Cidade, referentes:

I – ao Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;

II – ao Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo;

III – à desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Art. 3º O instrumento do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC será implementado nos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados em lotes com área superior a 600 m² (seiscentos metros quadrados) na Macrozona do Centro Expandido (MCE) e na Macrozona de Adensamento Prioritário (MAP), conforme definido no art. 76, da Lei Complementar nº 87, de 19 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal).

Art. 4º O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC não poderá ser aplicado:

I – nas áreas com função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

II – nas áreas de interesse do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, arqueológico ou ambiental, nos termos do que determina o art. 2º, inciso XII, do Estatuto da Cidade;

III – nas áreas não edificadas, parcialmente ocupadas ou vazias, com atividade econômica que requeira espaços livres para seu funcionamento;

IV – nas áreas com imóveis com exploração de produtos hortifrutigranjeiros vinculados a programas de abastecimento alimentar, devidamente registrados nos órgãos competentes;

V – nos imóveis localizados em áreas com função ambiental ou de interesse de preservação do patrimônio natural, cultural, histórico, paisagístico ou arqueológico, comprovado pelo órgão municipal competente.

Art. 5º Os prazos máximos para que seja cumprida a obrigação de parcelar, edificar ou dar uso adequado são:

I – 1 (um) ano, contado a partir da data do recebimento da notificação, para que seja protocolado o requerimento de aprovação e de execução do projeto de parcelamento ou de edificação na Prefeitura Municipal de Cabedelo;

II – 2 (dois) anos, contados a partir da data de aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 1º Só poderão ser apresentados pedidos de aprovação de projeto, pelo mesmo proprietário e sem interrupção de quaisquer prazos, até 2 (duas) vezes para o mesmo lote.

§ 2º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas das obras, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 3º Os parcelamentos do solo e a construção de edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 2 (dois) anos, contados a partir da data de aprovação do projeto ou da data de emissão do Alvará de Construção.

Art. 6º As edificações não utilizadas ou subutilizadas terão o prazo máximo de 1 (um) ano, contado a partir da notificação, para que sejam ocupadas.

Art. 7º A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios previstas neste Capítulo, sem interrupção de quaisquer prazos, desde que tenha sido realizada a averbação no registro imobiliário pelo Poder Público Municipal.

Art. 8º Após a notificação para parcelar, edificar ou utilizar, os imóveis sujeitos à obrigação terão indeferidos os pedidos de desmembramento sem apresentação de projetos para as áreas resultantes.

CAPÍTULO III
DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 9º O imóvel caracterizado como solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado, cujo proprietário tenha sido regularmente notificado para promover seu adequado aproveitamento e tenha descumprido as condições e os prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, estabelecidas no Capítulo II desta Lei Complementar, será tributado pelo IPTU Progressivo no Tempo, mediante aplicação de alíquotas majoradas anualmente pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até atingir a alíquota máxima prevista no Código Tributário Municipal.

§ 1º Considera-se ocorrido o fato gerador do IPTU Progressivo no Tempo em 1º de janeiro do exercício subsequente ao da constatação do descumprimento, por parte do proprietário, das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, desde que o descumprimento perdure até essa data e, em 1º de janeiro de cada exercício seguinte, até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 2º As alíquotas a serem aplicadas a cada ano no cálculo do IPTU Progressivo no Tempo se dará na forma estabelecida no artigo 29-A, do Código Tributário Municipal (Lei Complementar nº 02/1997).

§ 3º O lançamento do IPTU Progressivo no Tempo será efetuado em conformidade com os dispositivos desta Lei Complementar e do Código Tributário Municipal, sem qualquer desconto na base de cálculo, isenção do tributo ou outros benefícios fiscais.

§ 4º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU no exercício seguinte sem a aplicação das alíquotas previstas no Código Tributário Municipal.

§ 5º O IPTU Progressivo no Tempo aplica-se, inclusive, aos imóveis que possuem isenção.

§ 6º É vedada a concessão de isenções ou anistias relativas à tributação progressiva da qual trata este artigo.

Art. 10. Caso o proprietário de imóvel isento do IPTU seja notificado para o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC, a isenção do imposto deverá ser suspensa.

§ 1º Suspensa a isenção mencionada no caput deste artigo, o IPTU será lançado a partir da data da ocorrência dos fatos geradores supervenientes, nos termos desta Lei Complementar e do Código Tributário Municipal.

§ 2º Em caso de impugnação à notificação referida no caput deste artigo com decisão favorável ao proprietário, proceder-se-á à análise do mérito quanto ao benefício da isenção para os fatos geradores ocorridos desde a sua suspensão.

§ 3º É vedada a concessão de quaisquer isenções do IPTU incidente sobre imóvel objeto de notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, enquanto a exigência não tiver sido totalmente cumprida.

§ 4º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, proceder-se-á à análise do mérito quanto ao benefício da isenção para os fatos geradores posteriores.

CAPÍTULO IV
DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTOS EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 11. Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário do imóvel tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização do imóvel, conforme o caso, a Secretaria de Receita poderá acionar a Procuradoria Geral do Município para proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, de acordo com o art. 8º, do Estatuto da Cidade.

§ 1º Será mantida a cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, pela alíquota majorada, até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 2º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 3º O valor real da indenização refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, a ser atualizada pela Secretaria de Receita no ato da desapropriação, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza, após a notificação prevista no art. 13 da presente Lei Complementar, e não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 4º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 5º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 6º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Município 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, nos termos do §6º deste artigo, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios previstas nesta Lei Complementar.

Art. 12. As despesas geradas por esta Lei Complementar serão suportadas pelas dotações orçamentárias próprias.

CAPÍTULO V
DO PROCEDIMENTO

Art. 13. Para aplicação do instrumento do PEUC, este Município, através da Secretaria de Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS), deverá expedir notificação acompanhada de laudo técnico que ateste a situação do imóvel como não edificado, não utilizado ou subutilizado.

§ 1º O laudo técnico, a ser elaborado por servidor da Secretaria de Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS), na forma da Lei, será embasado em vistoria técnica da SECOS.

§ 2º A notificação de que trata o caput deste artigo, deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis e far-se-á da seguinte forma:

I – por fiscal de obras da Secretaria de Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS), ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração; ou

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

Art. 14. Observadas as informações em cadastros e as deliberações adotadas, a notificação mencionada no art. 13 desta Lei Complementar será efetivada:

I – por servidor do próprio setor competente da Secretaria de Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS), por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for domiciliado fora do território do Município de Cabedelo;

II – por mensagem, mediante a utilização do aplicativo de mensagens WhatsApp ou outro aplicativo de envio de mensagens eletrônicas, com comprovante de leitura e resposta do intimado ou notificado;

III – por edital publicado no Diário Oficial da Prefeitura Municipal de Cabedelo, quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação pessoal, nas formas previstas pelos incisos I e II do caput deste artigo.

Art. 15. O proprietário poderá impugnar a notificação no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir do primeiro dia útil subsequente ao seu recebimento.

§ 1º A impugnação será dirigida ao setor competente da Secretaria de Controle do Uso e Ocupação do Solo, a quem caberá decidi-la no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis uma única vez por igual período, ouvidos os demais órgãos da Administração Direta ou Indireta, quando pertinente.

§ 2º Apresentada tempestivamente a impugnação, fica suspensa a contagem do prazo para edificar, parcelar ou dar um uso ao imóvel, assim como o da averbação da notificação na matrícula respectiva.

§ 3º A decisão será publicada no Diário Oficial da Prefeitura Municipal de Cabedelo.

§ 4º Da decisão de indeferimento caberá recurso administrativo, sem efeito suspensivo, à Câmara Técnica de Licenciamento Urbano no prazo de 15 (quinze) dias, contados de sua publicação.

Art. 16. O setor competente da Secretaria de Controle do Uso e Ocupação do Solo, no prazo de 60 (sessenta) dias, deverá solicitar, ao Cartório de Registro de Imóveis da respectiva circunscrição imobiliária, a averbação da notificação de que trata o art.

13 desta Lei Complementar na matrícula do imóvel, ressalvado o previsto no § 2º do art. 15.

§ 1º Caso o proprietário promova o adequado aproveitamento do imóvel, em qualquer etapa de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, ou ainda seja deferida a impugnação após a averbação, o setor competente da Secretaria de Controle do Uso e Ocupação do Solo deverá providenciar seu cancelamento no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º Cabe ao proprietário notificado, quando couber, informar ao setor competente da Secretaria de Controle do Uso e Ocupação do Solo uma das seguintes providências, conforme o caso:

I – protocolo de projeto de parcelamento ou edificação;

II – início comprovado de utilização do imóvel;

III – expedição do alvará de aprovação de projeto de parcelamento do solo;

IV – alvará de aprovação e execução de edificação ou reforma;

V – início da implantação do parcelamento ou da edificação;

VI – conclusão da implantação do parcelamento ou da edificação.

§ 3º Os pedidos de expedição dos documentos referidos no inciso IV do § 2º deste artigo serão instruídos, analisados e decididos em caráter prioritário pelo setor competente da Secretaria de Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS).

Art. 17. A Secretaria de Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS) informará à Secretaria da Receita (SEREC) o eventual descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para o PEUC, visando à aplicação do IPTU Progressivo.

Parágrafo único. Iniciada a aplicação do IPTU Progressivo, a Secretaria de Controle do Uso e Ocupação do Solo (SECOS) informará à Secretaria da Receita (SEREC) se houve, por parte do contribuinte, o cumprimento da obrigação de parcelar,

edificar ou utilizar o imóvel, a fim de que o lançamento do tributo, para o exercício seguinte, atenda aos valores ordinariamente exigidos para o imóvel.

Art. 18. As receitas originárias do IPTU Progressivo serão destinadas ao Fundo de Desenvolvimento Urbano – FDU para contribuir com o financiamento e a execução da política de desenvolvimento urbano de Cabedelo, nos termos do Plano Diretor Municipal, em conformidade com o artigo 167, inciso IV e § 4º da Constituição Federal.

Art. 19. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Paço Municipal de Cabedelo (PB), aos 23 de dezembro de 2024; 202º da Independência, 135º da República e 68º da Emancipação Política Cabedelense.

VITOR HUGO PEIXOTO CASTELLIANO:83973354472

Assinado de forma digital por VITOR HUGO PEIXOTO CASTELLIANO:83973354472
Dados: 2024.12.23 22:16:44 -03'00'

VITOR HUGO PEIXOTO CASTELLIANO
Prefeito