CÂMARA
P CANÁRIO FLS: 02 ESP SANTO
MUNICIPAL

PROJETO DE LEI Nº 23/2023

CÂMARA MUNICIPAL
DE PEDRO CANÁRIO
Protocolo Geral Nº 12954/23
Em 02 de junho de 2023
PROTOCOLISTA

"INSTITUI NOS TERMOS DO ARTIGO 182, §4º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, OS INTRUMENTOS PARA O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA NO MUNICÍPIO DE PEDRO CANÁRIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Ficam instituídos no Município de Pedro Canário os instrumentos para que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado promova o seu adequado aproveitamento nos termos estabelecidos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal, nos artigos 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), nos artigos 108 a 109 da Lei Municipal nº 856/2008, de 16 de outubro de 2008 (Plano Diretor Municipal – PDM).

Art. 2º Considera-se subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente.

CAPÍTULO II

DA NOTIFICAÇÃO PARA PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 3º Os proprietários e/ou responsáveis dos imóveis tratados nesta lei serão notificados pela Prefeitura do Município de Pedro Canário para promover o adequado aproveitamento dos imóveis.

§1º A notificação far-se-á:

I- por funcionário do órgão competente, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração e será realizada:

a) pessoalmente para os proprietários que residam no Município de Pedro Canário;

Rua Dr. Washington Luiz da Silva, S/N, Bairro Novo Horizonte – Pedro Canário – CEP 29.970-000
camara@pedrocanario.es.leg.br – Tel/Fax. (27) 3764-2226 – CNPJ 27.559.947/0001-

CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO CANÁRIO ESP SANTO
FLS: 03

b) por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente fora do território do Município de Pedro Canário;

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

§ 2º A notificação referida no "caput" deste artigo deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, pela Prefeitura do Município de Pedro Canário.

§ 3º Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta lei, caberá à Prefeitura do Município de Pedro Canário efetuar o cancelamento da averbação tratada no § 2º deste artigo.

Art. 4º Os proprietários e/ou responsáveis notificados deverão, no prazo máximo de 01 (um) ano a partir do recebimento da notificação, comunicar à Prefeitura do Município de Pedro Canário uma das seguintes providências:

I - início da utilização do imóvel;

II - protocolamento de um dos seguintes pedidos:

a) alvará de aprovação de projeto de parcelamento do solo;

b) alvará de aprovação e execução de edificação.

Parágrafo único. Somente poderão apresentar pedidos de aprovação de projeto até 02 (duas) vezes para o mesmo lote.

Art. 5º As obras de parcelamento ou edificação referidas no art. 3º desta lei deverão iniciar-se no prazo máximo de 2 (dois) anos a partir da expedição do alvará de aprovação do projeto de parcelamento do solo ou alvará de aprovação e execução de edificação.

Art.6º O proprietário terá o prazo de até 5 (cinco) anos, a partir do início de obras previsto no art. 4º desta lei, para comunicar a conclusão do parcelamento do solo, ou da edificação do imóvel ou da primeira etapa de conclusão de obras no caso de empreendimentos de grande porte.

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

Art.7º A transmissão do imóvel, por ato "inter vivos" ou "causa mortis", posterior à data da notificação prevista no art. 3º, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização sem interrupção de quaisquer prazos.

Rua Dr. Washington Luiz da Silva, S/N, Bairro Novo Horizonte – Pedro Canário – CEP 29.970-000
camara@pedrocanario.es.leg.br – Tel/Fax. (27) 3764-2226 – CNPJ 27.559.947/0001-

CÂMARA
P CANÁRIO ESP SANTO
FLS: 04
MUNICIPAL

CAPÍTULO III

DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA PROGRESSIVO NO TEMPO – IPTU PROGRESSIVO

Art. 8º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, será aplicado sobre os imóveis notificados o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento).

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado é fixado da seguinte maneira:

I – no primeiro ano, uma alíquota de 3,0 % sobre o valor venal do imóvel;

II – no segundo ano, uma alíquota de 6,0 % sobre o valor venal do imóvel;

III – no terceiro ano, uma alíquota de 10 % sobre o valor venal do imóvel;

IV – no quarto ano, uma alíquota de 13 % sobre o valor venal do imóvel;

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

§ 2º Será mantida a cobrança do Imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 3º É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo de que trata esta lei.

§ 4º Os instrumentos de promoção do adequado aproveitamento de imóveis, nos termos desta lei, aplicam-se, inclusive, àqueles que possuem isenção da incidência do IPTU.

§ 5º Observadas as alíquotas previstas neste artigo, aplica-se ao IPTU Progressivo a legislação tributária vigente no Município de Pedro Canário.

§ 6º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta lei no exercício seguinte.

Rua Dr. Washington Luiz da Silva, S/N, Bairro Novo Horizonte – Pedro Canário – CEP 29.970-000
camara@pedrocanario.es.leg.br – Tel/Fax. (27) 3764-2226 – CNPJ 27.559.947/0001-

CÂMARA MUNICIPAL P CANÁRIO ESP SANTO
FLS: 05

CAPÍTULO IV

DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 9º Decorridos 5 (cinco) anos da cobrança do IPTU Progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município de Pedro Canário poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

Art.10 Os títulos da dívida pública, referidos no art. 9º desta lei, 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, nos termos do art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Parágrafo único. O valor real da indenização refletirá a base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras eventualmente realizadas pela Prefeitura do Município de Pedro Canário, na área onde o mesmo se localiza, após a notificação de que trata o artigo 3º desta lei e não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes ou juros compensatórios.

Art.11 Após a desapropriação referida no art. 8º desta lei, a Prefeitura do Município de Ribeirão Pires deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir da incorporação ao patrimônio público, proceder ao adequado aproveitamento do imóvel.

§ 1º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pela Prefeitura do Município de Pedro Canário, por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se as formalidades da legislação vigente.

§ 2º Ficam mantidas para o adquirente ou para o concessionário de imóvel, nos termos do § 1º deste artigo, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta lei.

CAPÍTULO V

DAS ÁREAS DE APLICAÇÃO DE PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 12 Ficam estabelecidos inicialmente, para aplicação das regras estabelecidas por esta lei, os seguintes perímetros:

I - ZEIS-1, ZEIS-02 e na Zona de Interesse Tecnológico (ZIT) delimitados nos mapas indicados na Lei 856/2008 (Plano Diretor Municipal).

Rua Dr. Washington Luiz da Silva, S/N, Bairro Novo Horizonte – Pedro Canário – CEP 29.970-000
camara@pedrocanario.es.leg.br – Tel/Fax. (27) 3764-2226 – CNPJ 27.559.947/0001-

CÂMARA MUNICIPAL
P CANÁRIO ESP SANTO
FLS: 06
MUNICIPAL

§ 1º 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, de 2001.

§ 2º Ficam excluídos da obrigação estabelecida no caput os imóveis:

a) utilizados para instalação de atividades industriais que, comprovadamente, não necessitem de edificação para o desenvolvimento da atividade;

b) que cumpram função ambiental essencial, desde que tecnicamente comprovado pelo órgão municipal competente;

c) de interesse do Patrimônio Cultural ou Ambiental;

d) ocupados por clubes, associações de classe, entidades religiosas e filantrópicas sem fins lucrativos, associações de moradores e movimentos comunitários;

e) de propriedade de cooperativas habitacionais.

§ 3º A aplicação das regras desta lei em relação às áreas de mananciais fica condicionada a autorização legislativa específica, vinculada ao cumprimento da função social ambiental que aquele solo urbano deve cumprir.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 13. O Executivo regulamentará esta lei no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a partir da data da sua publicação.

Art. 14. As despesas decorrentes da execução desta lei serão suportadas por dotações orçamentárias próprias.

Art. 15. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões, 23 de maio 2023.

DENIS PEREIRA AMÂNCIO
Vereador

Vereador Denis Amancio
"SEMPRE A NOSSA VOZ"