LEI Nº 3704, DE 20 DE MARÇO DE 2020

Súmula: DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, INSTITUI O IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal da Lapa, Estado do Paraná, APROVOU, e eu Prefeito Municipal, no uso das atribuições legais que me são conferidas SANCIONO a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DAS CONDIÇÕES E PRAZOS

Art. 1º. - Fica instituída a Lei de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios do Município da Lapa, a qual determina o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios dos imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados, nos termos dos artigos 5º. e 6º. da Lei Federal nº. 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, e de acordo com o Plano Diretor Municipal da Lapa.

Art. 2º. - Visa a aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios:

I - garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas, onde o Plano Diretor Municipal considerar prioritário;

II - otimizar a ocupação de áreas da cidade dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos, inibindo sua expansão para áreas inaptas à urbanização ou não servidas de infraestrutura;

III- aumentar a oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana;

IV- inibir a retenção especulativa de imóvel urbano que resulte na sua não utilização ou subutilização.

Art. 3º. - O Poder Público Municipal poderá exigir do proprietário de imóvel urbano não edificado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos dos artigos 5º. e 6º. da Lei Federal nº. 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

§ 1º. - Para efeito desta Lei, consideram-se não edificados os terrenos e glebas com área igual ou superior a 2.000m2 (dois mil metros quadrados), cujo aproveitamento utilizado seja igual a 0 (zero), que estejam localizados nas áreas urbanas classificadas como Macrozona de Consolidação e Macrozona Urbana de Qualificação, indicadas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, parte integrante deste Plano Diretor.

§ 2º. - Ficam excluídos da obrigação estabelecida no caput deste artigo, após tecnicamente comprovado pelo órgão municipal competente, os imóveis que:

I - abrigarem áreas de preservação permanente, conforme o disposto no artigo 4º da Lei Federal nº. 12.651/2012 e suas alterações;

II - abrigarem áreas de interesse de preservação ambiental, cujo índice de cobertura vegetal em estágio médio ou avançado de sucessão seja igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) da área do imóvel;

III - forem tombados ou de interesse preservação para o patrimônio histórico, cultural, artístico, paisagístico e arqueológico;

IV - forem utilizados como pátios de manobra, garagem ou estacionamentos de veículos de transporte de passageiros e/ou de cargas, desde que a atividade seja permitida para a zona onde se situa o imóvel, conforme a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

V - utilizados como clubes e/ou sedes de associações de classe, desde que a atividade seja permitida para a respectiva zona, conforme a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

VI - utilizados como estação aduaneira ou terminal logístico, desde que a atividade seja permitida para a respectiva zona, conforme a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

VII - forem integrantes de massa falida.

§ 3º. - É facultado ao proprietário de imóveis atingidos pela obrigação de que trata o caput deste artigo o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento de seu imóvel, nos termos do artigo 46 da Lei Federal nº. 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 4º. - Os imóveis sujeitos ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, assim definidos na presente Lei, serão identificados e seus proprietários notificados.

Parágrafo Único. - A notificação será averbada na matricula do imóvel, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, e far-se-á:

I - por funcionário do órgão municipal competente ao proprietário do imóvel, ou, em caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II - por edital, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso I.

Art. 5º. - No caso dos imóveis objetos de parcelamento ou edificação compulsórios, o proprietário notificado deverá protocolar junto ao órgão municipal competente, no prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação, o pedido de aprovação do respectivo projeto de parcelamento ou edificação.

§ 1º. - As obras de parcelamento ou edificação a que se refere o caput deste artigo deverão ser iniciadas no prazo máximo de 2 (dois) ano a contar da data de aprovação do respectivo projeto.

§ 2º. - Em empreendimentos de grande porte, a critério da Prefeitura, poderá ser admitida a conclusão das obras em etapas, desde que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 6º. - No caso dos imóveis objetos de utilização compulsória, o proprietário notificado deverá promover a adequada ocupação ou utilização da edificação no prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação.

Art. 7º. - A transmissão do imóvel, por ato intervivos 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.

CAPÍTULO II - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 8º. - Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos nesta Lei, o Município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de até 5 (cinco) anos consecutivos, nos termos do artigo 7º. da Lei Federal nº. 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, e de acordo com o Plano Diretor Municipal da Lapa.

§ 1º. O valor da alíquota não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15 % (quinze por cento), sendo fixado da seguinte forma:

I - no primeiro ano, uma alíquota de 3% (três por cento) do valor venal do imóvel;
II - no segundo ano, uma alíquota de 6% (seis por cento) do valor venal do imóvel;
III - no terceiro ano, uma alíquota de 9% (nove por cento) do valor venal do imóvel;
IV - no quarto ano, uma alíquota de 12% (doze por cento) do valor venal do imóvel;
V - no quinto ano, uma alíquota de 15% (quinze por cento) do valor venal do imóvel.

§ 2º. - Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública prevista no artigo 8º desta Lei.

§ 3º. - É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

CAPÍTULO III - DA DESAPROPRIAÇÃO COM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 9º. - Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de promover o adequado aproveitamento de imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com o pagamento de seu valor através de títulos da dívida pública, nos termos do artigo 8º. da Lei Federal nº. 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

§ 1º. - Os títulos da dívida pública deverão ter prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados em um prazo de até 10 (dez) anos, através de prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados ao proprietário ou detentor, o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2º. - O valor real da indenização:

I - corresponderá ao valor venal estabelecido na Planta Genérica de Valores na data da primeira notificação, conforme previsto no artigo 8º desta 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 Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º. - 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.

§ 6º. - Ficam mantidas para o adquirente de imóvel, nos termos do parágrafo anterior, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios previstos no artigo 1º desta Lei.

Art. 10. - Esta Lei deverá ser regulamentada no que couber no prazo de 90 (noventa) dias a contar de sua publicação.

Art. 11. - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal da Lapa, em 20 de março de 2020.

Paulo César Fiates Furiati
Prefeito do município da Lapa

Documento eletrônico datado e assinado por Paulo Cesar Fiates Furiati, prefeito do município da Lapa, na forma do decreto nº 24043, de 01 de abril de 2019.