MENSAGEM Nº 71/2023

Senhora Presidente,

Senhores Vereadores,

Valemo-nos da presente Mensagem para encaminhar à essa Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei, que visa regulamentar o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo e a desapropriação com pagamento em título da dívida pública no Município de Pato Branco.

O PEUC, o IPTU Progressivo no Tempo e a desapropriação com pagamento em título da dívida pública são instrumentos urbanísticos previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, que têm como finalidade evitar a subutilização de áreas urbanas e promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana.

A aplicação do PEUC ocorre quando um proprietário não utiliza adequadamente seu terreno, seja por falta de parcelamento, de edificação, ou de utilização compatível com a legislação urbanística vigente. Nesse caso, o poder público municipal pode impor ao proprietário uma série de obrigações, visando otimizar o aproveitamento do solo urbano. As principais finalidades desse instrumento são: combate à especulação imobiliária, estímulo ao desenvolvimento urbano, prevenção do vazio urbano e garantia da função social da propriedade.

Por outro lado, o IPTU Progressivo no Tempo é o mecanismo utilizado pelo poder público em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos por meio do PEUC, podendo o Município proceder à aplicação do imposto mediante a majoração da alíquota pelo prazo de até 5 (cinco) anos consecutivos.

Já a desapropriação com pagamento em título da dívida pública é o instrumento utilizado pelo poder público quando decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, podendo o Município proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

Ressaltamos que a matéria em tela faz parte dos projetos de lei de revisão do Plano Diretor do Município, mencionados na Mensagem nº 48/2023, anexa ao PLC nº 4/2023, elaborados pela URBTEC TM - Engenharia, Planejamento e Consultoria Ltda., empresa técnica especializada contratada pelo Município.

Ante o exposto, contamos com o apoio nos nobres edis para a aprovação do Projeto de Lei ora apresentado, nos termos do art. 33, caput e § 3º, da Lei Orgânica Municipal, ao que antecipamos agradecimentos.

Assinado por 1 pessoa: ROBSON CANTU
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/9D6C-2BE4-A892-C5FA e informe o código 9D6C-2BE4-A892-C5FA
ICP Brasil

Gabinete do Prefeito do Município de Pato Branco, Estado do Paraná, *datado e assinado digitalmente*.

ROBSON CANTU
Prefeito Municipal

Assinado por 1 pessoa: ROBSON CANTU
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/9D6C-2BE4-A892-C5FA e informe o código 9D6C-2BE4-A892-C5FA

PROJETO DE LEI Nº _____/2023

Dispõe sobre o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo e a desapropriação com pagamento em título da dívida pública no Município de Pato Branco.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei regulamenta o instrumento urbanístico do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) do solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado, fixando as condições e os prazos para implementação da referida obrigação, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo como instrumento indutor do cumprimento da função social da propriedade, e a desapropriação com pagamento em título da dívida pública, 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 arts. 74 a 80 do Plano Diretor do Município de Pato Branco.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, consideram-se as definições de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, os imóveis que não atinjam o coeficiente de aproveitamento mínimo estipulado pelo Anexo VIII da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUPA).

CAPÍTULO II
DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIO

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

I - ao PEUC;
II - ao IPTU Progressivo no Tempo;
III - à desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Art. 3º O PEUC será implementado nos imóveis subutilizados, não utilizados e não edificados situados nas seguintes zonas e eixos, conforme definido nos arts. 74 e seguintes da Lei do Plano Diretor do Município:

I - Zona de Uso Misto 1 (ZUM 1);
II - Zona de Uso Misto 2 (ZUM 2);
III - Zona de Uso Misto 3 (ZUM 3);
IV - Zona de Uso Misto 4 (ZUM 4);
V - Zona Central (ZC);
VI - Zona de Expansão Central (ZEC);
VII - Zona de Requalificação Urbana (ZRU);
VIII - Eixo de Adensamento 1 (EA1);
IX - Eixo de Adensamento 2 (EA2);
X - Eixo de Adensamento 3 (EA3); e
XI - Eixo de Adensamento 4 (EA4).

Assinado por 1 pessoa: ROBSON CANTU
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/9D6C-2BE4-A892-C5FA e informe o código 9D6C-2BE4-A892-C5FA
ICP Brasil

Art. 4º O 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, arqueológico ou ambiental, nos termos do art. 40, §1º, 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 nas demais zonas, setores e eixos não listados no art. 3º desta Lei.

Art. 5º Os prazos máximos para que seja cumprida a obrigação de ocupar, parcelar ou edificar serão os seguintes:

I - 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação para que seja protocolado o requerimento de aprovação e de execução do projeto de parcelamento ou de edificação no Município de Pato Branco;

II - 1 (um) ano a partir da aprovação do projeto para iniciar as obras do empreendimento.

§ 1º Poderão ser apresentados somente até 2 (dois) pedidos de aprovação de projeto, pelo mesmo proprietário e sem interrupção de quaisquer prazos, 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 1 (um) ano a contar da aprovação do projeto ou da emissão do alvará de construção.

Art. 6º As edificações não utilizadas ou subutilizadas terão o prazo máximo de 1 (um) ano 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 ocorrido 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, 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 de 15% (quinze por cento).

§ 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

Assinado por 1 pessoa: ROBSON CANTU
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/9D6C-2BE4-A892-C5FA e informe o código 9D6C-2BE4-A892-C5FA

condições e 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 darão da seguinte forma, conforme estabelecido no art. 79 da Lei do Plano Diretor do Município:

I - 3% (três por cento) no primeiro ano;

II - 6% (seis por cento) no segundo ano;

III - 9% (nove por cento) no terceiro ano;

IV - 12% (doze por cento) no quarto ano;

V - 15% (quinze por cento) no quinto ano.

§ 3º O lançamento do IPTU Progressivo no Tempo será efetuado em conformidade com os dispositivos desta Lei, 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 nesta Lei.

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

§ 6º É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo no Tempo.

Art. 10. Caso o proprietário de imóvel isento do IPTU seja notificado para o 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.

§ 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 PAGAMENTO EM TÍTULO 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, o órgão municipal de urbanismo poderá acionar a Procuradoria do Município para proceder à desapropriação desse bem com pagamento em títulos da dívida pública, baseada no 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.

Assinado por 1 pessoa: ROBSON CANTU
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/9D6C-2BE4-A892-C5FA e informe o código 9D6C-2BE4-A892-C5FA

§ 3º O valor real da indenização refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, a ser atualizada pelo setor competente do Município no ato da desapropriação, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo poder público na área onde o imóvel se localiza, após a notificação prevista no art. 13 da presente Lei, 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 contados 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.

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

CAPÍTULO V
DO PROCEDIMENTO

Art. 13. Para aplicação do instrumento do PEUC, o Poder Executivo Municipal expedirá 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 do Município na forma da Lei, será embasado em vistoria técnica.

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

I - por servidor do Município lotado na Secretaria de Planejamento Urbano 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 será efetivada:

I - por servidor da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano;

II - por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for domiciliado fora do território do Município de Pato Branco;

III - por edital publicado no Diário Oficial do Município, 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 1º dia útil subsequente ao seu recebimento.

§ 1º A impugnação será dirigida ao departamento competente da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano a quem caberá decidi-la no prazo de até 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

Assinado por 1 pessoa: ROBSON CANTU
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/9D6C-2BE4-A892-C5FA e informe o código 9D6C-2BE4-A892-C5FA
ICP Brasil

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 do Município.

§ 4º Da decisão de indeferimento caberá recurso administrativo, sem efeito suspensivo, ao Conselho Municipal do Plano Diretor (COPLAN) no prazo de até 15 (quinze) dias contados de sua publicação.

Art. 16. O departamento competente da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, no prazo de até 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 na matrícula do imóvel, ressalvado o previsto no § 2º do art. 15 deste Decreto.

§ 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 departamento competente da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano deverá providenciar seu cancelamento no prazo de até 30 (trinta) dias.

§ 2º Caberá ao proprietário notificado, quando couber, informar ao departamento competente da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano 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.

Art. 17. O departamento competente da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano informará à Secretaria Municipal de Administração e Finanças o eventual descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para o PEUC, visando à aplicação do IPTU Progressivo no Tempo.

Parágrafo único. Iniciada a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, o departamento competente da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano informará à Secretaria Municipal de Administração e Finanças 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. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

(assinado digitalmente)
ROBSON CANTU
Prefeito Municipal

Assinado por 1 pessoa: ROBSON CANTU
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/9D6C-2BE4-A892-C5FA e informe o código 9D6C-2BE4-A892-C5FA

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 9D6C-2BE4-A892-C5FA

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

ROBSON CANTU (CPF 441.XXX.XXX-68) em 17/11/2023 14:57:53 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: AC Instituto Fenacon RFB G3 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://patobranco.1doc.com.br/verificacao/9D6C-2BE4-A892-C5FA