COMISSÃO DE PLANEJAMENTO URBANO, MEIO AMBIENTE E HABITAÇÃO

PROJETO DE LEI N. 682/2023
AUTORIA: VEREADOR HERMES CÂMARA
RELATOR: VEREADOR PRETO AQUINO

COMPETÊNCIA MUNICIPAL. PERTINÊNCIA TEMÁTICA. CABIMENTO. REGULAMENTAÇÃO. INCOMPATIBILIDADE COM NORMA DE REGÊNCIA. PLANO DIRETOR. PARECER DESFAVORÁVEL.

RELATÓRIO

O Projeto de Lei n. 682/2023, de autoria do Senhor Vereador Hermes Câmara, tem como objetivo estabelecer uma política de combate a imóveis abandonados causadores de degradação urbana no município de Natal, objetivando identificar, notificar, recuperar e neutralizar os imóveis, promovendo assim a revitalizando dos bens (art. 1º).

A proposição em apreço foi devidamente discutida e votada na Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final.

Justificativa anexa.

É o que importa relatar.

FUNDAMENTAÇÃO

Inicialmente, cumpre destacar que a competência deste parecerista limita-se à pertinência temática, notadamente quanto aos aspectos afetos ao planejamento urbano, meio ambiente e habitação.

Ressalta-se que a proposição deixou de observar as normas contidas no Plano Diretor a respeito do cumprimento da função social da propriedade, inobservando não apenas regras gerais, mas também procedimentais e principiológicos, notadamente o artigo 1º da LC 208/2022:

> Art. 1º O Plano Diretor da Cidade do Natal é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano sustentável do Município, bem como da orientação do desempenho dos agentes públicos e privados, que atuam na produção e na gestão do espaço urbano.

Deste modo, sendo o Plano Diretor um instrumento básico, as normas propostas a partir do Pl em comento teriam que obedecer aos pressupostos elencados na LC de regência, o que não ocorreu, especificamente no artigo 2º, visto posto que a política de tratamento de imóveis abandonados perfaz a notificação, parcelamento, IPTU progressivo, desapropriação, em consonância com o Estatuto da Cidade, especialmente os artigo 5º, 6º, 7º e 8º (Lei Federal 10.257/2020):

> Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.
> § 1º Considera-se subutilizado o imóvel:
> I – cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;
> II – (VETADO)
> § 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.
> § 3º A notificação far-se-á:
> I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;
> II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.
> § 4º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:
> I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;
> II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.
> § 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.
> Art. 6º 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 no art. 5º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.
> Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta 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 cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o caput do art. 5º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 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 prevista no art. 8º.

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

Art. 8º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou 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:

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 o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º 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 cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei.

Portanto, no que pertine à competência municipal, a matéria deve ser regulada a partir do plano diretor, razão pela qual qualquer legislação que altere a política urbana neste sentido, deve incidir sobre e a partir do instrumento básico - plano diretor.

Portanto, não é possível deduzir outra conclusão senão pela incompatibilidade, ilegalidade e inadequação temática da proposição em apreço.

VOTO

Portanto, no que me compete examinar, opino **DESFAVORAVELMENTE** ao Projeto de Lei n. 682/2023.

Natal/RN, 28 de Junho de 2024.

PRETO AQUINO
Vereador Relator - PODEMOS

João Cláudio Fernandes Dantas
Advogado OAB/RN 5539