Mensagem de Lei 037/2024 **Rio Branco do Sul, 27 de novembro de 2024**

Excelentíssimo Senhor Presidente
Joel Coutinho
Rua Domingos Alessandro Nodari,
83.540-000/Rio Branco do Sul-PR

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Encaminhamos, a essa Colenda Casa de Leis, para apreciação dos nobres Edis, a elaboração da Minuta da Lei de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsório (PEUC), Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo e Desapropriação de Rio Branco do Sul, que resulta do processo de revisão do Plano Diretor Municipal.

O Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsório (PEUC) e o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo são instrumentos urbanísticos previstos na Constituição Federal (art. 182) e no Estatuto das Cidades (art. 5° a 8°; 42). Eles foram pensados com o objetivo geral de promover o melhor aproveitamento da terra urbana, assegurando que os imóveis estejam cumprindo com uma função social benéfica para a população das cidades. Os dois instrumentos devem ser aplicados sucessivamente pelo Município para cumprimento da função social da propriedade urbana com base na lei do plano diretor.

Tratando do contexto do Município de Rio Branco do Sul/PR, verificou-se que a cidade tem como característica uma ocupação territorial urbana predominantemente irregular, com a existência de inúmeros vazios urbanos nas

áreas centrais da cidade. Os vazios urbanos dificultam a organização do tecido urbano e geram gastos excessivos na implantação de infraestrutura urbana e serviços de transporte. Propiciam ocupações irregulares e especulação imobiliária, à medida que ficam aguardando a valorização do preço da terra ao longo do tempo. Essas áreas vazias, quando passíveis de ocupação, constituem estoque de terra urbana disponível para urbanização futura, com o planejamento de novos parcelamentos, empreendimentos habitacionais e áreas destinadas a parques, praças e equipamentos públicos.

Dessa forma, a regulamentação desses instrumentos tem como objetivo impedir que áreas infraestruturadas da cidade permaneçam ociosas, proporcionando a implementação de equipamento de infraestrutura e outros empreendimentos benéficos para a população de Rio Branco do Sul/PR.

Para a elaboração desta minuta, o município contou parceria com o Instituto Democracia Popular (IDP) e seu corpo técnico legal para produção, análise e revisão dos conteúdos legais nesta contidos.

Pelo exposto, Nobres Legisladores e, na certeza de haver cumprido a estreita observância das disposições legais inerentes à matéria, submeto o presente projeto de Lei à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, **requerendo tramitação em regime de urgência, conforme faculta o artigo 56 da Lei Orgânica Municipal.**

O regime de urgência se justifica em face da necessidade de adequação no novo sistema de gestão.

AILTON LUIZ NODARY
Prefeito Municipal em Exercício

PROJETO DE LEI Nº.09/2024

"Regulamenta os instrumentos Parcelamento, a Edificação e a Utilização compulsória de imóveis urbanos, o Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo e a desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, previstos pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10257/2001) e pelo plano Diretor Municipal."

A CÂMARA DO MUNICÍPIO DE RIO BRANCO DO SUL, ESTADO DO PARANÁ, Aprovou e eu, **AILTON LUIZ NODARY**, Prefeito Municipal em exercício, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art 1º Esta Lei tem por finalidade estabelecer as condições para o parcelamento, edificação ou o uso compulsório de imóveis urbanos, incluindo as condições de aplicação, de forma sucessiva, do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, conforme o artigo 42 do Estatuto da Cidade e nos termos da Lei do Plano Diretor de Rio Branco do Sul e do Código Tributário Municipal.

Art 2º A aplicação sucessiva destes instrumentos tem como objetivo exigir do proprietário de imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento de acordo com o Plano Diretor Municipal,

visando, sobretudo, potencializar o e indução do aproveitamento das terras urbanas e a estruturação de áreas indicadas pelo Plano Diretor como necessárias ou estratégica de forma a atender sua função social.

§ 1° A definição de subutilizado ou não utilizado (vazio) está na Lei do Plano Diretor Municipal, sendo considerado:

I. não edificado: o imóvel com coeficiente de aproveitamento (CA) igual a zero (0); neste caso, cabe ao proprietário parcelar ou edificar para fazer cumprir a função social da propriedade;

II. subutilizado: o imóvel com coeficiente de aproveitamento (CA) inferior ao mínimo estabelecido na Lei municipal de Uso e Ocupação do Solo; neste caso, cabe ao proprietário parcelar ou edificar para fazer cumprir a função social da propriedade;

III. não utilizado: edifícios ou outros imóveis desocupados; neste caso, cabe ao proprietário utilizar para fazer cumprir a função social da propriedade.

§ 2° O percentual não utilizado ou subutilizado da edificação representado pelo coeficiente de aproveitamento (CA) do imóvel urbano é definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo, e define limites para a área de construção do terreno, sendo calculado CA = AE (área total do imóvel) / AT (área total do terreno).

§ 3° Será considerado imóvel não utilizado aquele que estiver comprovadamente desocupado por meio da análise das informações fiscais e territoriais municipais ou outras como informações de consumo fornecidas pelas concessionárias de serviços públicos ou relatórios de vistorias.

Art 3º Os imóveis sobre os quais incide o Parcelamento, a Edificação e a Utilização Compulsórios, assim como o Imposto sobre a Propriedade Predial Territorial Urbana (IPTU) Progressivo no Tempo, no Município de Rio Branco do Sul, são aqueles localizados nos seguintes setores ou zonas urbanas definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

I. ZEIS - P I e II - Zonas Especiais de Interesse Social para Produção de Moradia I e II;

II. ZPOP - Zona Potencial de Parque;

III. ZIS - Zona de Indústria e Serviços;

IV. ZOO II - Zona de Orientação da Ocupação II.

§ 1° A prioridade de notificação ocorrerá em áreas onde houver infraestrutura e demanda para utilização e onde se deseja induzir o parcelamento urbano para aumentar a disponibilidade de área para moradia e o uso e ocupação de imóveis ociosos, vagos, subutilizados e não utilizados em áreas com maior disponibilidade de infraestrutura.

§2º Para fins de organização do procedimento e considerando a capacidade administrativa municipal as áreas prioritárias para aplicação do instrumento encontram-se definidas no Mapa de Áreas prioritárias de aplicação do IPTU progressivo, anexo a esta lei.

§3º Novas áreas de prioridade poderão ser definidas por meio de Decreto do Executivo, respeitando-se os princípios adotados pela Lei do Plano Diretor Municipal de Rio Branco do Sul e as finalidades deste instrumento previstas no Estatuto da Cidade.

§4º Excetua-se da obrigatoriedade imposta neste artigo:

I. a propriedade urbana não edificada e não utilizada, com área inferior a 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados), localizada dentro do perímetro urbano, em loteamento devidamente aprovado pelo Poder Executivo Municipal e que seja a única propriedade imóvel do titular da mesma, na área urbana.

II. imóveis onde se realizem atividades econômicas que não necessitem de edificação, como estacionamentos, depósitos a céu aberto e pátios industriais, desde que recolham recorrentemente o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS e com alvará de funcionamento regular junto ao Município;

III. imóveis que contenham faixas não-edificáveis (dutos, linhas de transmissão, faixas de domínio, etc.) desde que essas limitações comprometam completamente o aproveitamento do imóvel;

IV. subutilizados mas de interesse do patrimônio cultural – ainda que não sejam objeto de tombamento;

V. não edificados mas ambientalmente protegidos (APPs); ou outros que não sejam classificados como tal, mas que exerçam função ambiental relevante.

CAPÍTULO II - DO PROCEDIMENTO

SEÇÃO I - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art 4º Os proprietários, ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração dos imóveis não utilizados ou subutilizados sujeitos ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios tratados nesta Lei, serão notificados pelo órgão responsável pelo planejamento territorial urbano do município para que procedam à sua adequação destinação, considerando os parâmetros e usos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º A notificação será feita pessoalmente para os proprietários que residam no Município de Rio Branco do Sul/PR e por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente fora do território do Município.

§ 2º Quando frustrada por 3 (três) vezes a tentativas de notificação pessoal ou por carta registrada, a notificação se dará por meio de edital.

§ 3º A notificação referida no caput deste artigo deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis pelo Município de Rio Branco do Sul.

§ 4º Realizada a notificação os proprietários terão o prazo de 30 (trinta) dias para manifestar-se na hipótese de impugnação da notificação, hipótese em que caberá ao mesmo demonstrar fato impeditivo da aplicação do instrumento, nos termos das exceções dispostas nesta Lei.

§ 5º Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, nos termos de lei específica.

Art 5º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, comunicar ao órgão municipal competente uma das seguintes providências:

I. início da utilização do imóvel;

II. protocolo de um dos seguintes pedidos:

A. alvará de aprovação de projeto de parcelamento do solo;

B. alvará de aprovação e execução de edificação.

C. alvará de funcionamento, para o caso de notificação por imóvel não utilizado.

III. manifestação de intenção do Município para promoção de projeto via consórcio imobiliário.

Parágrafo único. O projeto de edificação ou parcelamento do imóvel deverá obedecer ao disposto no Código de Obras e Edificações (COE), na Lei de Parcelamento, na Lei de Sistema Viário e demais leis correlatas.

Art 6º As obras de parcelamento ou edificação referidas no art. 5º 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 execução de edificação.

Parágrafo único. No caso da realização de projetos de parcelamento e edificação, a paralisação das obras por mais de 6 meses ensejará o descumprimento da determinação de parcelamento e edificação compulsórios, acarretando a aplicação do IPTU progressivo.

Art 7º O proprietário terá o prazo de até 8 (oito) anos, a partir do início de obras previsto no art. 6º desta Lei, para comunicar a conclusão do parcelamento do solo ou da edificação do imóvel.

Art 8º A transmissão do imóvel, por ato "inter vivos" ou "causa mortis", posterior à data da notificação prevista no art. 2º desta Lei, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização sem interrupção de quaisquer prazos.

Art 9º Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta Lei, caberá ao Município efetuar o cancelamento da averbação tratada no § 4º deste artigo.

Art. 10º Compete à Secretaria responsável pelo planejamento urbano e a gestão territorial a fiscalização sobre a consecução das obras ou uso dos imóveis cabendo à mesma informar aos demais órgãos da Administração Pública Municipal o cumprimento da obrigação decorrente da notificação.

SEÇÃO II - DA INCIDÊNCIA DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO

Art 11 Na hipótese de descumprimento da obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios se dará a incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo, que terá início a partir do exercício seguinte àquele em que o proprietário do imóvel, caracterizado como solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devidamente notificado para promover seu adequado aproveitamento, que tenha descumprido as condições e os prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Art 12 Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos no artigo 5º e seguintes desta Lei, o Município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, sendo:

I. 7% a partir do primeiro ano;
II. 9% a partir do segundo ano;
III. 11% a partir do terceiro ano;
IV. 13% a partir do quarto ano;
V. 15% a partir do quinto ano.

§ 1º A Secretaria responsável pela gestão territorial do Município de Rio Branco do Sul, ou ao órgão municipal correspondente, informará a Secretaria Municipal de Finanças sobre o descumprimento das condições e prazos estabelecidos para o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios pelos proprietários, titulares do domínio útil ou possuidores a qualquer título, para fins de aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota, pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento).

§ 2º A Secretaria Municipal de Finanças constituirá o crédito tributário para os casos enquadrados na aplicação de alíquota progressiva no tempo, conforme Anexo I desta Lei, respeitada a alíquota máxima de 15%.

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

§ 4º A apresentação apenas do projeto perante o órgão municipal competente não significa que o proprietário deu o devido aproveitamento ao imóvel e não impede que a aplicação da sanção possa ser retomada caso não ocorra a efetiva ocupação ou utilização do imóvel dentro dos prazos legais após a retomada do projeto.

§ 5º Somente voltará a ser aplicada a alíquota original, no exercício seguinte ao que os proprietários, titulares do domínio útil ou possuidores a qualquer título, promoverem o adequado aproveitamento do imóvel.

§ 6º Os valores pagos com base na alíquota com aumento não serão devolvidos ao proprietário, uma vez que a sanção era válida quando foi aplicada.

§ 7º 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 nos artigos 14 e seguintes da seção III da presente legislação.

Art 13 Caso o proprietário ou posseiro recorra contra o lançamento da progressividade do IPTU o município juntará o pedido ao processo administrativo de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios para auxiliar a análise e o parecer; havendo indeferimento do recurso, o proprietário será comunicado e o processo será arquivado.

SEÇÃO III - DA DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL COM PAGAMENTO MEDIANTE TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art 14 Decorridos 5 (cinco) anos da cobrança do IPTU Progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, ou não concluída a obra para o qual possui alvará, o Município de Rio Branco do Sul 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 Executivo na área onde o mesmo se localiza após a notificação;

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 Os créditos tributários pendentes, acrescidos das custas e despesas processuais e honorários advocatícios serão considerados nos procedimentos indenizatórios.

Art 15 Após a desapropriação referida o Município 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 pelo Município, 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 III - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art 16 É assegurado ao proprietário de terras que tiver imóvel desapropriado o direito de retrocessão, mediante devolução do valor da indenização, caso a autoridade expropriante não der destinação pública declarada no ato expropriatório.

Art 17 Constituem parte integrante da presente Lei, o mapa do perímetro da Sede urbana de Rio Branco do Sul, com a indicação das zonas que estão enquadradas na presente Lei de Utilização Compulsória de Imóveis Urbanos e com a indicação clara das utilizações pretendidas para o cumprimento das funções sociais destas propriedades.

Art 18 Eventuais alterações nos dispositivos desta Lei deverão seguir o rito de alteração previsto para o Plano Diretor Municipal, assegurada a ampla participação popular.

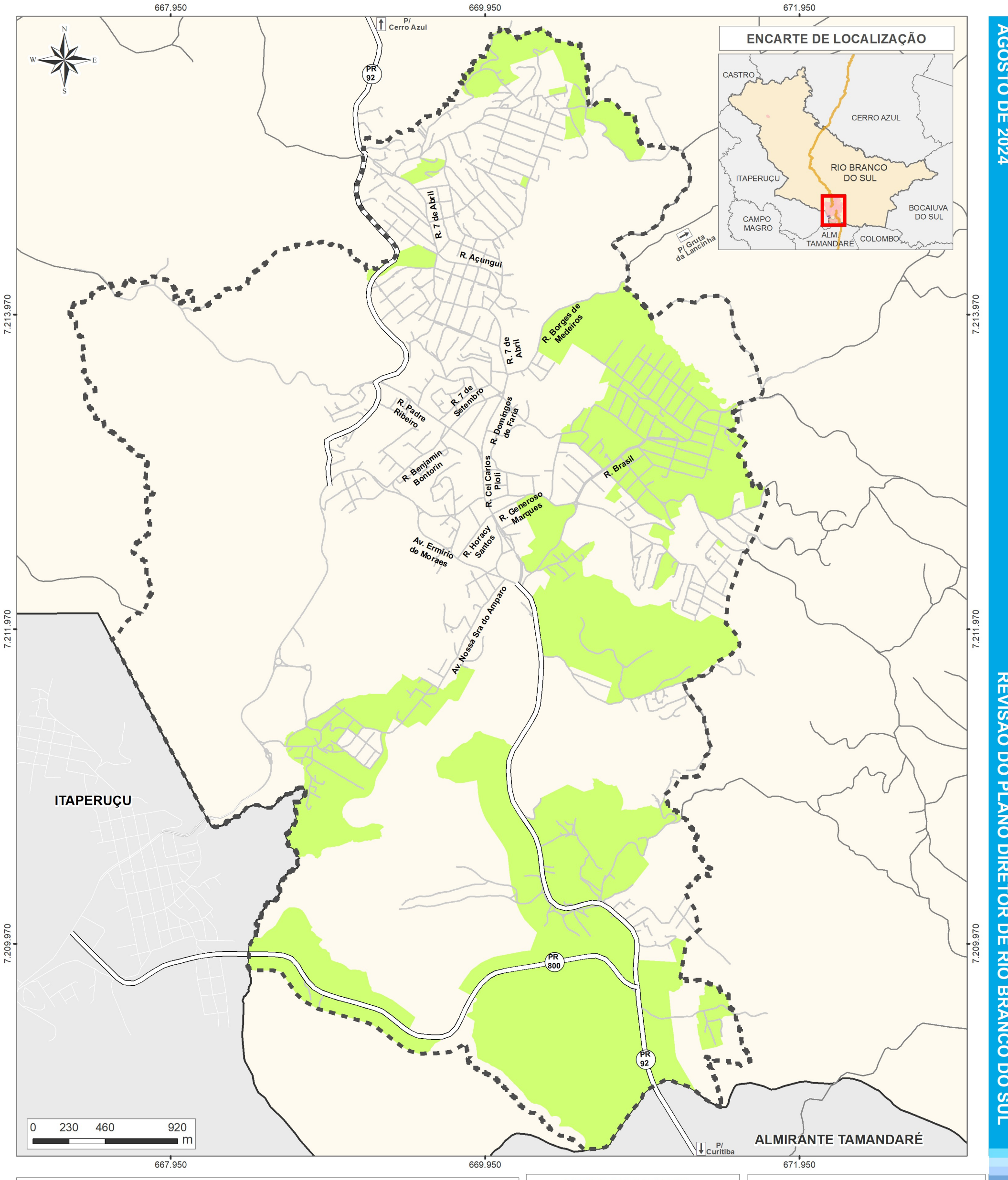
Art. 19 Ficam revogadas demais disposições em contrário.

Art. 20 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito do Município de Rio Branco do Sul, em 27 de novembro de 2024.

AILTON LUIZ NODARY
Prefeito Municipal em Exercício

ANEXO I – MAPA DE INCIDÊNCIA DO IPTU PROGRESSIVO



LEGENDA

- Vias
- Estradas Rurais
- Rodovias Estaduais
- Áreas Prioritárias de Aplicação do IPTU Progressivo
- Proposta de Perímetro Urbano
- Limites Municipais

FONTE DOS DADOS

Rodovias - DER, 2021;
Limites Municipais - IAT, 2023;
Vias, Estradas Rurais - PMRBS, 2023;
Proposta de Perímetro Urbano - PMRBS, 2024

Sistema de Referência : SIRGAS 2000
Fuso 22S
Projeção Cartográfica: UTM
Meridiano Central : 51° W

ESCALA

1 cm = 230 m | 1:23.000

MAPA:

ÁREAS PRIORITÁRIAS DE APLICAÇÃO DO IPTU PROGRESSIVO

Plano Diretor RIO BRANCO DO SUL REVISÃO 2021 - 2022

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO DO SUL

AGOSTO DE 2024

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE RIO BRANCO DO SUL

PRODUTO 05