PROJETO DE LEI Nº 189/2013

Súmula:- Institui, nos termos do § 4º do art. 182, da Constituição Federal, os instrumentos de Indução ao Desenvolvimento Sustentável visando o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana no Município de Apucarana e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE APUCARANA, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE:-

L E I

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Ficam instituídos no Município de Apucarana os instrumentos de Indução ao Desenvolvimento Sustentável para que o proprietário do solo urbano, não edificado, subutilizado ou não utilizado, promova o seu adequado aproveitamento nos termosestabelecidos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal, nos arts. 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Art. 2º. O Município de Apucarana, na promoção do seu adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, com base na disponibilidade de infraestrutura de equipamentos e serviços urbanos, e nos condicionantes ambientais presentes, deverá compatibilizar os princípios da função social da cidade e da propriedade, com necessidades estratégicas definidas nas políticas municipais de desenvolvimento urbano e promoção social.

Art. 3º. Nos termos do Art. 1º e 2º desta Lei, o Município de Apucarana poderá exigir que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicar sucessivamente os mecanismos legaisprevistos tais como:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
II - imposto predial e territorial progressivo no tempo;
III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Parágrafo único. Independentemente do imposto predial e territorial progressivo no tempo previsto nesta lei, o Município de Apucarana poderá aplicar alíquotas progressivas e diferenciadas ao IPTU em razão do valor, localização e uso do imóvel, conforme o art.156, § 1º, da Constituição Federal.

CAPÍTULO II
DAS ÁREAS E APLICAÇÃO DE PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIO

Art. 4º. São áreas passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, e de aplicação dos demais mecanismos previstos no "caput" do artigo anterior, incisos II e III, mediante notificação do Poder Executivo, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, desde que contidos nas zonas urbanas de adensamento.

Art. 5. Para os efeitos do disposto no artigo 4º desta lei, considera-se:

I- Imóvel não edificado – lote, terreno ou gleba com coeficiente de aproveitamento do lote igual a zero.

II- Imóvel subutilizado - lote, terreno ou gleba que, situados nas zonas urbanas de adensamento, contenham uma ou mais edificações cuja área construída no lote seja inferior a 10,0% (dez por cento) do coeficiente de aproveitamentodo lote previsto na respectiva zona urbana;

III- Imóvel não utilizado - edificação com qualquer valor de área construída, porém, sem desenvolvimento de atividades, com obras paralisadas ou em ruínas, cuja cessação das atividades tenha excedido 03 (três) anos, contados a partir da respectiva notificação prevista nesta Lei.

Parágrafo único. Para efeito desta lei, considera-se coeficiente de aproveitamento do lote a relação entre a área construída computável e a área do terreno.

Art. 6º. Visando reconhecer situações e ocorrências específicas, excetua-se do disposto no Art. 4º desta lei:

I- os imóveis que reconhecidamente necessitem de áreas construídas menores, ou mesmo não necessitem das mesmas para o desenvolvimento de atividades econômicas, e os imóveis com exploração agrícola mesmo que situados em área urbana, desde que devidamente reconhecidos e registrados nos órgãos competentes.

II- Imóveis a qualquer título, integrantes de Unidades de Conservação da Natureza instituídas na forma da lei;

III- Imóveis que a qualquer título exerçam função ambiental e/ou paisagística essencial, tecnicamente reconhecida e comprovada oficialmente pelo órgão municipal de Meio Ambiente, resultantes da aplicação direta da legislação pertinente, ou por solicitação do proprietário;

IV- Imóvel tombado, ou em processo de tombamento na forma da lei, desde que o procedimento apresente restrições a ampliações e/ou ocupação por nova edificação junto ao lote, quando esta for fisicamente possível;

V- Imóvel ocupado por clubes sociais ou associações de classe, desde que legalmente instituídos e em pleno funcionamento;

VI- Imóvel não edificado com área total de até a área do lote mínimo previstopara a zona urbana residencial em que estiver situado, desde que pertencente a pessoa física.

VII- Imóvel vinculado ao uso industrial desde que localizadas em áreas permitidas junto à lei de uso e ocupação do solo em vigor, e comprovadamente integrantes de estratégia de expansão de instalações industriais existentes e em atividade.

VIII- Imóvel localizado em área cujo coeficiente de aproveitamento do lote definido seja igual a 1,0 (um).

§ 1º. Os casos citados no inciso I deste artigo deverão contar com parecer técnico favorável do Instituto de Desenvolvimento Pesquisa e Planejamento de Apucarana - IDEPPLAN, homologado pela Comissão referida no artigo 7º desta Lei.

§ 2º. Para efeito do disposto nas exceções de caráter ambiental previstas neste artigo, epara que se processem seus efeitos, as áreas gravadas como não edificáveis deverãoestar averbadas junto aos seus respectivos registros imobiliários.

Art. 7º. Fica instituída, a Comissão de Análise de Indução e Promoção do Desenvolvimento Sustentável de Apucarana – CAIPA, a qual será responsável pelos procedimentos operacionais de análise, enquadramento e despacho final de imóveis nos termos dos parâmetros definidos nesta lei, devendo ser regulamentada através de respectivo decreto.

§ 1º. Para o efeito do disposto no caput deste artigo, a referida comissão deverá criar no âmbito interno à gestão do executivo municipal, procedimentos técnicos administrativos e legais necessários para a aplicação prática do disposto nesta lei.

§ 2º. A CAIPA, será vinculada e coordenada pela IDEPPLAN, formada por integrantes da estrutura da administração municipal, conforme indicados pelo Poder Executivo, composto entre os seguintes órgãos:

I- IDDEPLAN;
II- Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
III- Secretaria de Obras e Serviços Urbanos;
IV- Secretaria de Governo;
V- Secretaria da Fazenda.

CAPÍTULO III
DA NOTIFICAÇÃO PARA PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 8º. Desde que enquadrados nos objetivos do disposto no artigo 4º desta lei, os proprietários dos respectivos imóveis serão notificados pelo Município de Apucarana para promover o adequado aproveitamento dos mesmos através do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

§ 1º. A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Município de Apucarana ao proprietário doimóvel ou, no caso de ser este pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geralou administração;

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

§ 2º. A notificação referida no "caput" deste artigo deverá ser averbada *pela* Prefeitura Municipal de Apucarana na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º. Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta lei, caberá *à* Prefeitura Municipal de Apucarana efetuar o cancelamento da averbação tratada no § 2º deste artigo, mediante ressarcimento das despesas decorrentes do registro, pelo proprietário do imóvel.

Art. 9º. Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, comunicar ao Município de Apucarana uma das seguintes providências:

I – no caso de imóvel notificado como imóvel não utilizado: protocolamento de documentação comprobatória do efetivo início da reutilização do imóvel enquadrado como solo urbano não utilizado;

II – *nas demais situações,* protocolamento de um dos seguintes pedidos:

a) solicitação de aprovação de projeto e execução de parcelamento do solo;

b) solicitação de aprovação ou reaprovação de projeto e execução de edificação.

Art. 10 . As obras de parcelamento ou edificação referidas no art. 9º desta lei, deverão iniciar-se no prazo máximo de 2 (dois) anos a partir da expedição do alvará de execução de parcelamento do solo ou alvará de execução de obra.

Art. 11. O proprietário terá o prazo de até 5 (cinco) anos, a partir do início de obras previsto no art.9º desta lei, para comunicar a conclusão do parcelamento do solo, ou daconstrução e/ou reforma da edificação no imóvel.

Parágrafo único. Em caso de solicitação de substituição de projeto aprovado ou cancelamento e reapresentação de novo projeto, o prazo será contado a partir do protocolo de aprovação do projeto inicial.

Art. 12. Por interesse público, e a requerimento do proprietário do imóvel enquadrado nos termos desta lei, o mesmo como forma de viabilização financeira para aproveitamento do referido imóvel, poderá cumprir a obrigação prevista através do estabelecimento de Consórcio Imobiliário, associado ou não às Operações Urbanas Consorciadas, na forma que vierem a ser instituídos.

Art. 13. A transmissão do imóvel, por ato "inter vivos" ou "causa mortis", posterior à datada notificação prevista no art. 3º, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ouutilização sem interrupção de quaisquer prazos.

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

Art.14. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos e demais condições estabelecidos nesta lei para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município de Apucarana, com base no valor venal dos imóveis notificados, aplicará o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota de enquadramento inicial, pelo prazo de 5 (cinco) anos até o limite máximo de 15% (quinze por cento).

§ 1º. O valor da alíquota a ser aplicada a cada ano será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior.

§ 2º. Será adotado o valor da alíquota de 15% (quinze por cento) a partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no "caput" deste artigo.

§ 3º. 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.

§ 4º. É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos aos imóveis enquadrados no IPTU Progressivo de que trata esta lei.

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

§ 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.

Art. 15. Os imóveis que por qualquer motivo de ordem técnica ou jurídica, forem comprovadamente impedidos de efetuar seu parcelamento, edificação, ou sua ocupação, neles não serão aplicados as alíquotas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo.

Parágrafo único. Os impedimentos de ordem técnica e/ou jurídica, citados no parágrafo anterior, estarão sujeitos à apreciação e aquiescência do Órgão Municipal de Planejamento, ouvida a Comissão de Análise de Indução *e Promoção* do Desenvolvimento Sustentável e demais órgãos municipais pertinentes.

CAPÍTULO V
DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 16. 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 Apucarana poderá proceder à desapropriação do imóvel, podendo utilizar-se como forma de pagamento títulos da dívida pública.

Art. 17. Os títulos da dívida pública, referidos no inciso III do art. 2º 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.

Art. 18. Após a desapropriação referida no inciso III do art. 2º desta lei, a Prefeitura Municipal de Apucarana 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 Municipal de Apucarana, 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 VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.19. As despesas decorrentes da execução desta lei serão suportadas por dotações orçamentárias próprias.

Art. 20. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Município de Apucarana, em 12 de dezembro de 2013.

Dr. Carlos Alberto Gebrim Preto
(Beto Preto)
Prefeito Municipal

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores e
Senhoras Vereadoras:

O presente Projeto pretende instituir os Instrumentos de Indução ao Desenvolvimento Sustentável visando o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana ao Município de Apucarana.

A Lei tem como objetivo fazer com que os terrenos baldios não utilizados ou subutilizados cumpram com as funções sociais da cidade de Apucarana e que não tenham finalidade de especulação imobiliária, atendendo a interesses particulares. A ideia é estimular a ocupação dessas áreas, trazendo mais vitalidade e aproveitando a infraestrutura existente, seja por edificação e parcelamento do solo, evitando-se também que esses espaços sejam degradados e se tornem pontos de vulnerabilidade social.

Haverá um prazo para o cidadão se adaptar à nova legislação. O proprietário de terreno baldio pouco ocupado terá um ano para apresentar um projeto de ocupação da área, dois anos para iniciar a construção ou parcelamento do solo e até cinco anos para finalizar as obras. Para aqueles que não respeitarem os prazos, será aplicado o IPTU Progressivo no tempo real.

Nesses casos, o IPTU será duplicado a cada ano, até que a alíquota chegue a 15% do valor do imóvel, dando condição para que, se for o caso, a Prefeitura de Apucarana possa desapropriar o imóvel.

O IPTU Progressivo será aplicado em locais específicos, sendo priorizadas as áreas de adensamento prioritário. Serão respeitadas situações particulares, como lotes com restrições ambientais, áreas de adensamento secundário, baixo potencial construtivo e lotes de dimensão menores. Para isso, será criada uma comissão interna, composta por membros da Prefeitura com a coordenação do IDEPPLAN, para analisar as áreas que estejam na condição de exceção à lei.

O PROJETO DE LEI FOI CONSTRUÍDO COM UMA VISÃO LOCAL, EXTRAÍDO DE DIRETRIZES TRAÇADAS PELA 5º CONFERÊNCIA MUNICIPAL DAS CIDADES, e ainda com base nos termos estabelecidos no 4º do art. 182 da Constituição Federal, nos arts. 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), bem como no disposto no Plano Diretor de Apucarana.

Município de Apucarana, em 12 de dezembro de 2013.

Dr. Carlos Alberto Gebrim Preto
(Beto Preto)
Prefeito Municipal

EMENDA ADITIVA

EMENDA ADITIVA AO PROJETO DE LEI Nº189/2013
AUTORIA DO PROJETO – Executivo Municipal
ASSUNTO DO PROJETO – Institui nos termos do §.4º do Art. 182, da Constituição Federal, os instrumentos de Indução ao Desenvolvimento Sustentável, visando o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana no Município de Apucarana e dá outras providências.

EMENDA

Art. 1º - Fica acrescido §.3º ao Artigo 7º do Projeto de Lei nº192/2013, como a seguinte redação;

Art. 7º .....

§.1º .....

§.2º .....

§.3º - Somente poderão ser executados os procedimentos operacionais a serem realizados pela CAIPA, quando forem de interesse do Município, como Zoneamento, Aprovação de Loteamentos, implantação ou modificação do sistema viário, e estudos de viabilidade municipal, devendo o referido levantamento ser aprovado e/ou rejeitado pela Câmara Municipal através de Decreto Legislativo, em discussão e votação única, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de seu recebimento.

Gabinete das Comissões, em 23 de dezembro de 2013.

Aurita Ferreira Bertoli
PRESIDENTE

José Eduardo Antoniassi
SECRETÁRIO

Luciano Augusto Molina Ferreira
RELATOR

Antonio Ananias
MEMBRO

Gilberto Cordeiro de Lima
MEMBRO

APROVADA
26/12/13

EMENDA ADITIVA

EMENDA ADITIVA AO PROJETO DE LEI Nº189/2013
AUTORIA DO PROJETO – Executivo Municipal
ASSUNTO DO PROJETO – Institui nos termos do §.4º do Art. 182, da Constituição Federal, os instrumentos de Indução ao Desenvolvimento Sustentável, visando o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana no Município de Apucarana e dá outras providências.

EMENDA

Art. 1º - Fica acrescido §.3º ao Artigo 7º do Projeto de Lei nº192/2013, como a seguinte redação;

Art. 7º .....

§.1º .....

§.2º .....

§.3º - Somente poderão ser executados os procedimentos operacionais a serem realizados pela CAIPA, quando forem de interesse do Município, como Zoneamento, Aprovação de Loteamentos, implantação ou modificação do sistema viário, e estudos de viabilidade municipal, devendo o referido levantamento ser aprovado e/ou rejeitado pela Câmara Municipal através de Decreto Legislativo, em discussão e votação única, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de seu recebimento.

Gabinete das Comissões, em 23 de dezembro de 2013.

Aurita Ferreira Bertoli
PRESIDENTE

José Eduardo Antoniassi
SECRETÁRIO

Luciano Augusto Molina Ferreira
RELATOR

Antonio Ananias
MEMBRO

Gilberto Cordeiro de Lima
MEMBRO

EMENDA ADITIVA

EMENDA ADITIVA AO PROJETO DE LEI Nº189/2013
AUTORIA DO PROJETO – Executivo Municipal
ASSUNTO DO PROJETO – Institui nos termos do §.4° do Art. 182, da Constituição Federal, os instrumentos de Indução ao Desenvolvimento Sustentável, visando o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana no Município de Apucarana e dá outras providências.

EMENDA

Art. 1° - Fica acrescido §.3° ao Artigo 7° do Projeto de Lei n°192/2013, como a seguinte redação;

Art. 7° .....

§.1° .....

§.2° .....

§.3° - Somente poderão ser executados os procedimentos operacionais a serem realizados pela CAIPA, quando forem de interesse do Município, como Zoneamento, Aprovação de Loteamentos, implantação ou modificação do sistema viário, e estudos de viabilidade municipal, devendo o referido levantamento ser aprovado e/ou rejeitado pela Câmara Municipal através de Decreto Legislativo, em discussão e votação única, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de seu recebimento.

Gabinete das Comissões, em 23 de dezembro de 2013.

Aurita Ferreira Bertoli
PRESIDENTE

José Eduardo Antoniassi
SECRETÁRIO

Luciano Augusto Molina Ferreira
RELATOR

Antonio Ananias
MEMBRO

Gilberto Cordeiro de Lima
MEMBRO