LEI Nº 357/2010

(Revogada pela Lei nº 533/2016)

Regulamenta, no município de Imbaú, a aplicação dos dispositivos do Estatuto da Cidade e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Imbaú, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º A presente lei estabelece os locais, formas, prazos e mecanismos para a aplicação da compulsoriedade de aproveitamento do solo urbano, consórcio imobiliário, outorga onerosa do direito de construir, transferência de potencial construtivo, direito de preempção, regularização fundiária, zonas especiais de interesse social e demais dispositivos que asseguram o uso social da propriedade urbana, no território do município de Imbaú, em respeito à Constituição Federal, à Lei Orgânica Municipal e à Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

CAPÍTULO II
DO APROVEITAMENTO COMPULSÓRIO DO SOLO URBANO

Art. 2º Considera-se descumprindo sua função social toda a propriedade situada na zona urbana da cidade de Imbaú, no trecho demarcado no Mapa 01 - Áreas sujeitas à notificação para uso compulsório, anexo e integrante da presente lei, que estiver integralmente vazio ou estiver ocupado com coeficiente de aproveitamento inferior a 10% do coeficiente básico definido para a respectiva zona, conforme a Lei da Regulação do Uso e Ocupação do Solo Municipal.

Parágrafo único. Para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, será levada em conta a apenas área computável, conforme definida no Quadro 04 do Art. 2º da Lei de Regulação do Uso e Ocupação do Solo Municipal.

Art. 3º O Município fará notificar, a partir do exercício de 2011, todos os proprietários de imóveis internos ao perímetro que consta do Mapa 03 - Áreas Sujeitas à Notificação para Uso Compulsório, anexo e integrante da Lei do Plano Diretor, aqui reproduzido como anexo sob a denominação de Mapa 01 - Áreas Sujeitas à Notificação para Uso Compulsório, que se enquadrem na situação caracterizada no Art. 2º desta Lei, para que promovam o uso socialmente sustentável de seu imóvel, através de parcelamento ou edificação, devendo apresentar, dentro do prazo de um ano após notificados, projeto de aproveitamento.

§ 1º A notificação de que trata o caput do presente artigo será entregue por funcionário público municipal diretamente ao proprietário da área ou, em se tratando de pessoa jurídica, a quem tenha poderes para representá-la.

§ 2º Se eventualmente frustradas três tentativas de notificação, com decurso de tempo de 15 dias entre si, fará o Município publicar a notificação através de edital em jornal regional de ampla circulação.

§ 3º O Município providenciará a averbação da notificação de que trata o caput do presente artigo junto à matrícula do imóvel perante o Serviço Registral de Imóveis da Comarca.

Art. 4º Dentro do prazo concedido, contado da entrega da notificação ou da publicação do edital, poderá o proprietário apresentar projeto para parcelamento ou edificação de sua propriedade, comprometendo-se a iniciar as obras em prazo não superior a 2 anos de sua aprovação e concluí-las em prazo inferior a 5 anos da mesma data.

Art. 5º Decorrido o prazo para a apresentação do projeto sem manifestação do proprietário, ou, caso apresentado, seja o mesmo recusado por descumprimento da Lei de Regulação do Uso e Ocupação do Solo Municipal, passa a incidir sobre o imóvel a progressividade temporal do Imposto Predial e Territorial Urbano, a partir do exercício fiscal imediatamente seguinte, com alíquota acrescida em 3% sobre o valor venal do imóvel, a cada ano, até atingir o percentual máximo de 15%, estabelecido pelo parágrafo 1º do Art. 7º da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), daí por diante mantido constante.

§ 1º A mesma penalização fiscal será aplicada no caso de descumprimento dos prazos para início de obras e de término de obras, tratados no caput do Art. 4º.

§ 2º A retomada da iniciativa de aproveitamento da área, mediante novo cronograma que recupere os prazos em relação àqueles de que trata o Art. 4º, manterá congelada a última alíquota progressiva aplicada ao Imposto Predial e Territorial Urbano, até o termino das obras.

Art. 6º É vedado ao Poder Público, conforme § 3º do Art. 7º da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), estabelecer qualquer forma de isenção ou de anistia aos proprietários de imóveis que não estejam cumprindo sua função social, mesmo que seja pessoa jurídica sem fins lucrativos.

CAPÍTULO III
DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 7º No mesmo prazo consignado pelo Art. 4º da presente lei, poderá o proprietário notificado propor ao Poder Público a instituição de consórcio imobiliário, conforme estabelecido pela Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), caso em que estará sustada a contagem dos prazos estabelecidos no Art. 5º até que haja pronunciamento por parte do Município a respeito do interesse em constituí-lo.

§ 1º Recebida a notificação, o Poder Público fará executar, em 15 dias corridos, um estudo expedito de viabilidade financeira, abrangendo, no mínimo, avaliação expedita do valor do imóvel, estimativa de valor das obras de infraestrutura, caso se trate de parcelamento, ou estimativa do custo da edificação, caso se trate de construção, determinando o percentual estimado de unidades imobiliárias cabíveis ao Poder Público e ao proprietário da área.

§ 2º Resumo do estudo de que trata o § 1º deste artigo será publicado sob a forma de edital em jornal regional de ampla circulação, ficando os documentos disponíveis na Prefeitura Municipal para consulta de qualquer cidadão residente no município de Imbaú, que poderá livremente objetar a respeito, sendo sua manifestação levada ao Conselho de Desenvolvimento Municipal, cujo parecer será incorporado ao processo.

§ 3º Vencida a etapa de estudo expedito, e persistindo, o Município e o interessado, no ânimo de consorciar-se, serão elaborados pela Municipalidade a avaliação precisa e o projeto definitivo, recalculando-se o percentual de unidades imobiliárias cabíveis a cada parte, que não poderá diferir mais de 5% do cálculo expedito, sob pena de retomada de todo o processo desde o seu início.

Art. 8º O consórcio imobiliário será formalizado por escritura pública contemplando a transferência do imóvel ao patrimônio público, mediante pagamento em espécie, na qual constem prazos, valores, individualização das unidades imobiliárias cabíveis a cada parte e penalidades por descumprimento das cláusulas.

§ 1º Para a individualização das unidades imobiliárias de cada uma das partes consorciadas, será efetuado sorteio público, convocado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

§ 2º Sobre a transferência de que trata o caput do presente artigo, bem como sobre a dação em pagamento representada pela destinação das unidades imobiliárias cabíveis ao proprietário, não incidirá Imposto sobre a Transmissão de Bens Imobiliários (ITBI).

CAPÍTULO IV
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 9º O Poder Executivo poderá outorgar, a quem o requerer e arcar com o ônus correspondente, direito de construir adicional ao resultante da aplicação do coeficiente aproveitamento básico, até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona residencial de alta densidade (Z1), definidos ambos na Lei de Regulação do Uso e Ocupação do Solo Municipal, conforme o disposto na presente lei e nos Arts. 28 a 31 e demais disposições da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e no Mapa 04 da Lei do Plano Diretor - Transferência e Outorga do Direito de Construir Urbano, reproduzido como anexo à presente lei sob a denominação de Mapa 02 - Transferência e Outorga do Direito de Construir Urbano.

Art. 10 Constituem pré-requisitos indispensáveis à outorga onerosa do direito de construir:

a) a comprovação da capacidade de suporte da infraestrutura serviente à edificação, através de:

a.1) declaração da companhia concessionária de energia elétrica atestando a existência e a capacidade da rede existente em suportar a nova demanda;

a.2) declaração da companhia concessionária de saneamento atestando a existência e a capacidade da rede de água potável e de esgotamento sanitário em suportar a nova demanda;

a.3) declaração de companhia concessionária provedora de serviços de telefonia atestando a existência e a capacidade da rede existente em suportar a nova demanda;

a.4) parecer do setor competente do Município, analisando a geração adicional de tráfego nas vias públicas e comprovando a capacidade de suporte do sistema viário circunvizinho;

a.5) parecer do Município, analisando a demanda adicional de vagas no equipamento educacional (ensino fundamental e médio) existente nas proximidades, dentro dos raios de influência adotados pela Lei do Plano Diretor Municipal e comprovando a capacidade de suporte do equipamento instalado;

b) parecer favorável do Conselho de Desenvolvimento Urbano, que analisará o eventual sombreamento a ser produzido nos imóveis vizinhos, bem como a harmonização do desenho urbano no local da intervenção.

Parágrafo único. Os documentos de que trata a alínea a) do caput do presente artigo poderão ser substituídos por declaração, devidamente revestida das formalidades legais, expressando o compromisso, por parte do interessado, em assumir integralmente as despesas pelo(s) reforço(s) necessário(s) à infraestrutura ou equipamento público.

Art. 11 Comprovados os pré-requisitos, recolherá o interessado, se lhe convier, em uma única parcela, prévia à aprovação do projeto, valor correspondente à área adicional outorgada multiplicada pelo dobro do valor venal consignado na Planta Genérica de Valores do Município, vigente para o ano da concessão.

§ 1º Se, do potencial construtivo adicional concedido, resultar classificação do uso da edificação em porte acima do médio, conforme definido no Quadro 03 do art. 2º da Lei de Regulação do Uso e Ocupação do Solo Municipal (Código Urbanístico), será obrigatório o estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV), a ser submetido a audiência pública convocada pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

§ 2º Ao interessado será entregue um Certificado de Potencial Construtivo, com validade de cinco anos, expressando a área adicional outorgada, incluindo a permissão para aumentar a altura máxima da construção para os máximos estipulados nas notas integrantes do Quadro 10 do art.10 da Lei de Regulação do Uso e Ocupação do Solo Municipal (Código Urbanístico).

§ 3º Para as entidades públicas, assim entendidas aquelas pertencentes à administração direta ou indireta dos governos federal, estadual e municipal, bem como empresas estatais de qualquer nível de governo, a outorga do direito de construir será gratuita, mantida a obrigação de comprovar as pré-condições de que trata o Art. 10 da presente Lei e mantida a exigência do § 1º do presente artigo.

Art. 12 A outorga de que trata a presente Lei diz respeito apenas ao coeficiente de aproveitamento e limite de altura (gabarito) sem afetar os recuos, taxa de ocupação, taxa de impermeabilização e demais requisitos constantes da Lei de Regulação do Uso e Ocupação do Solo Municipal.

CAPÍTULO V
DA TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 13 Define-se como transferência de potencial construtivo o exercício do direito de construir em local distinto da propriedade original, desde que esta fique comprometida com preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural ou paisagístico, preservação ambiental, regularização fundiária, ou ainda com implantação de equipamento público.

§ 1º Somente serão considerados para imóveis de origem da transferência de potencial construtivo aqueles contidos nas regiões demarcadas no Mapa 04 da Lei do Plano Diretor, reproduzido como anexo à presente lei sob a denominação de Mapa 02, sujeitos a apreciação do Conselho de Desenvolvimento Urbano, que se manifestará pela conveniência da preservação ou da destinação social do imóvel ofertado.

§ 2º Será transferível o potencial construtivo, medido em metros quadrados, representado pelo produto da área do terreno onde situado o bem a ser preservado ou destinado socialmente, pelo coeficiente de aproveitamento básico estipulado pela Lei de Regulação do Uso e Ocupação do Solo Municipal, para a respectiva zona, deduzida a área computável que já esteja edificada sobre o terreno original.

§ 3º No caso de doação ao Poder Público, de imóvel considerado de interesse para preservação, para a regularização fundiária ou para a implantação de equipamento público, será concedido ao doador um prêmio de 50% sobre o direito de construir inerente ao imóvel doado.

Art. 14 O potencial construtivo a ser transferido será objeto de Certificado de Potencial Construtivo, emitido pelo Município, explicitando a área construída a ser transferida e o prazo de validade, que será de cinco anos improrrogáveis.

§ 1º A validade do certificado de que trata o caput do presente artigo será condicionada à averbação do cancelamento do direito de construir na matrícula imobiliária do imóvel original.

§ 2º O certificado de que trata o caput do presente artigo poderá ser objeto de livre negociação, sendo o potencial construtivo aproveitado pelo eventual adquirente nas mesmas condições estabelecidas no Capítulo IV da presente lei.

CAPÍTULO VI
DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 15 Fica estabelecido o direito de preferência, em favor do Município, de imóvel urbano,

edificado ou não edificado, que esteja em processo de alienação onerosa entre particulares, nos termos do Art. 25 da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), nos locais demarcados no Mapa 05 - Áreas Sujeitas ao Direito de Preempção da Lei do Plano Diretor, reproduzido anexo e integrante desta lei sob a denominação de Mapa 03 - Áreas Sujeitas ao Direito de Preempção, para as finalidades consignadas na legenda da referida peça gráfica, a saber:

a) produção de habitação de interesse social;
b) implantação de parques industriais;
c) estruturação do sistema viário urbano;
d) implantação de equipamentos públicos e comunitários;
e) implantação de espaços públicos de lazer e áreas verdes.

§ 1º A abrangência territorial de que trata o caput do presente artigo terá vigência por cinco anos, renovável apenas após decorrido um ano de seu termo, conforme § 1º do Art. 25 da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

§ 2º O direito de preempção fica assegurado ao Município durante todo o período de vigência de que trata o § 1º, independentemente do número de alienações de que tenha sido objeto o imóvel.

§ 3º Obriga-se o Poder Público a exercitar o direito de preempção em estrita observância às finalidades listadas no caput do presente artigo, sob pena das sanções administrativas estabelecidas pelo inciso III do Art. 52 da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Art. 16 O proprietário de qualquer área contida dentro dos limites definidos pelo Art. 15 desta lei deverá notificar o Município de sua intenção de alienar o imóvel, para que o Poder Público exerça seu direito de preferência, em 30 dias.

§ 1º À notificação mencionada no caput do presente artigo será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado, estipulando preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Município fará providenciar avaliação do valor do imóvel, que instruirá decisão do Prefeito Municipal, sobre aquisição ou não do imóvel ofertado, a qual deverá ser tomada dentro do prazo de 15 dias após o recebimento da notificação tratada no caput do presente artigo.

§ 3º Da decisão de que trata o § 2º do presente artigo, fará o Município publicar, no mesmo jornal onde são divulgados os atos oficiais, um edital resumido onde conste o recebimento da notificação de que trata o caput do presente artigo, inclusive preço e condições de pagamento, e da decisão quanto à aquisição ou não por parte do Poder Público.

§ 4º Dentro do prazo de 7 dias corridos, poderá qualquer cidadão, com domicílio eleitoral no município, apresentar objeção quanto à decisão de que trata o § 2º do presente artigo, cabendo ao Prefeito Municipal convocar extraordinariamente o Conselho de Desenvolvimento

Municipal para que profira decisão definitiva dentro do prazo de 7 dias corridos, contados em seqüência ao término do prazo de apresentação de objeções.

Art. 17 Decorrido o prazo de 30 dias corridos, contados da protocolização da notificação mencionada no Art. 16, sem que haja manifestação definitiva da parte do Poder Público, estará a parte interessada liberada para realizar a alienação do imóvel a terceiro interessado, nas condições comunicadas através da notificação.

§ 1º Concretizada a venda a terceiro interessado, o proprietário notificante fica obrigado a apresentar, em 30 dias corridos contados do instrumento de compra e venda, cópia do documento público de alienação do imóvel.

§ 2º A alienação processada sem o procedimento prescrito no Art. 16 da presente lei, ou, ainda, em condições diversas daquelas notificadas, será considerada nula de pleno direito.

§ 3º Ocorrida qualquer das hipóteses mencionadas no § 2º do presente artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor decorrente da aplicação da Planta Genérica de Valores, ou pelo valor indicado na notificação, o que for menor.

CAPÍTULO VII
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Art. 18 Considera-se regularização fundiária o conjunto de procedimentos visando a integração das áreas públicas ou particulares ocupadas irregularmente por população de baixa renda, nos termos dos arts 9º a 14 da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e da Medida Provisória 2.220/2001.

Art. 19 O Município prestará apoio à usucapião urbana especial instituída pelos arts. 9º a 14 da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), através da prestação gratuita dos serviços de levantamento topográfico, cadastramento social, determinação da idade da ocupação, incluindo as sucessões havidas nas parcelas, elaboração de plano de urbanização ou reurbanização e assistência jurídica, aos ocupantes que cumprirem os requisitos constantes do art. 9º da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Art. 20 O Município providenciará, pela via administrativa, a regularização das ocupações irregulares existentes em áreas públicas municipais, excetuadas aquelas em situação de risco, nas condições da Medida Provisória 2.220/2001, através da prestação gratuita dos serviços de levantamento topográfico, cadastramento social, determinação da idade da ocupação, incluindo as sucessões havidas nas parcelas, elaboração de plano de urbanização ou reurbanização e assistência administrativa, aos ocupantes que cumprirem os requisitos constantes do art. 1º da Medida Provisória 2.220/2001.

Art. 21 É vedado apoiar usucapião ou providenciar regularização administrativa em área onde a ocupação possa acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, bem como nos casos em que a ocupação estiver situada sobre área de uso comum do povo, área destinada a projeto de urbanização, área de interesse da defesa nacional, área de interesse para preservação

ambiental e proteção dos ecossistemas naturais, área reservada a represas e obras congêneres e área de vias de comunicação.

§ 1º Nas hipóteses citadas no caput do presente artigo, providenciará o Município a regularização em local distinto do originalmente ocupado, situado a não mais de 1000m do local de origem, podendo tal distância ser aumentada em até 50% mediante autorização especial do Conselho de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º Poderá o Município, para fins de exercício da regularização fundiária em local diverso da ocupação original, utilizar, após o competente processo de desafetação, a ser aprovado pela Câmara Municipal, áreas públicas superabundantes, assim entendidas como aquelas situadas em uma dada macrozona urbana na qual todos os equipamentos públicos listados no Quadro 04 do art. 10 da Lei do Plano Diretor Municipal já estejam implantados ou que haja reserva de área para os mesmos, respeitadas as distâncias máximas de acessibilidade de cada equipamento.

CAPÍTULO VIII
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL

Art. 22 O Município de Imbaú instituirá programa de regularização fundiária em zona rural, através do apoio à usucapião ordinária, mediante a prestação gratuita dos serviços de levantamento topográfico, cadastramento social, determinação da idade da ocupação, incluindo as sucessões havidas nas parcelas, e assistência jurídica, para agricultores familiares ocupantes de áreas não superiores a 10 hectares, cuja renda per capita seja inferior a um salário-mínimo, que possam comprovar permanência no local no tempo estatuído pelo Código Civil e pelo Código de Processo Civil da República.

Parágrafo único. Mediante lei especial, os serviços constantes do caput do presente artigo poderão ser prestados a agricultores familiares com áreas ou com renda superiores às consignadas, mediante o pagamento de uma fração de seu custo, a ser especificada no respectivo diploma legal.

CAPÍTULO IX
DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 23 O Poder Executivo fica autorizado a estabelecer por decreto, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Municipal, Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) dentro dos quadros urbanos e peri-urbanos do município, para a implantação de conjuntos de habitação social, a serem implantados por entidade do Poder Público federal, estadual e/ou municipal e por entidades não-governamentais sem finalidade lucrativa, e à regularização fundiária das ocupações espontâneas existentes.

§ 1º É vedado o estabelecimento de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) nas zonas de preservação ambiental (Z6) e nas zonas industriais e de serviços (Z5).

§ 2º Nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) instituídas para a implantação de

conjuntos de interesse social, as exigências mínimas de área e testada dos lotes, estabelecidos pela Lei de Regulação do Uso e Ocupação do Solo Municipal, poderão ser reduzidos até 50% daquelas estabelecidas através do Quadro 10 do Art. 10, mantidas as exigências relativas a coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de impermeabilização, recuos e altura máxima.

§ 3º Nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) instituídas para regularização fundiária de ocupações espontâneas existentes, prevalecerão apenas as dimensões mínimas constantes da Lei Federal 6.766/1979 ou outra que vier a sucedê-la, decretando-se, após manifestação do Conselho de Desenvolvimento Urbano, as dimensões mínimas para as vias locais, bem como recuos frontais, laterais e de fundos.

CAPÍTULO X
DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 24 A partir do exercício financeiro de 2011, fará o Município constar em sua previsão orçamentária rubrica específica para fazer frente às despesas decorrentes da aplicação do direito de preempção, do consórcio imobiliário e da regularização fundiária urbana e rural, bem como rubrica destinada a identificar a receita oriunda da progressividade temporal do Imposto Predial e Territorial Urbano e da outorga onerosa do direito de construir.

Art. 25 Ficam fazendo parte da presente lei as seguintes peças gráficas anexas:

a) Mapa 01 - Áreas Sujeitas à Notificação para Aproveitamento Compulsório do solo urbano, progressividade temporal do Imposto Predial e Territorial Urbano e instituição de consórcio imobiliário (reprodução do Mapa 03 da Lei do Plano Diretor - homônimo);

b) Mapa 02- Transferência e Outorga do Direito de Construir Urbano, com as áreas sujeitas à recepção de outorga onerosa do direito de construir ou de transferência de potencial construtivo, bem como áreas ou locais passíveis de servirem de origem à transferência do potencial construtivo (reprodução do Mapa 04 da Lei do Plano Diretor - homônimo);

c) Mapa 03 - Áreas Sujeitas ao Direito de Preempção, com indicação das áreas e de suas finalidades (reprodução do Mapa 05 da Lei do Plano Diretor - homônimo).

Art. 26 A presente lei entrará em vigor noventa dias após sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Imbaú, 03 de maio de 2010.

Lauir de Oliveira
Prefeito Municipal

O anexo encontra-se disponível, ainda, no Paço Municipal