

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 6/2024
DE 17 DE JULHO DE 2024**

Dispõe sobre os instrumentos do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública instituído pelo Plano Diretor

O Prefeito Municipal de Santa Rita do Sapucaí/MG, Wander Wilson Chaves, no exercício de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei determina o PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DESAPROPRIAÇÃO do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, fixando as condições e os prazos para implementação da referida obrigação, nos termos do art. 182 da Constituição Federal e dos arts. 5º, 6º, 7º e 8º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e alterações - Estatuto da Cidade, e de acordo com o instituído no Plano Diretor.

**TÍTULO I
DAS CONDIÇÕES E PRAZOS PARA IMPLEMENTAÇÃO DO PARCELAMENTO,
EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

Art. 2º Para aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, são considerados:

- I. Imóveis não edificados: são aqueles com coeficiente de aproveitamento igual a zero, com exceção de clubes; campos de lazer ou campos esportivos e ruínas;
- II. Imóveis subutilizados: o lote ocupado em que a área total edificada seja inferior ao Coeficiente de Aproveitamento (CA) de 0,1;
- III. Imóveis não utilizados: são aqueles em que existe uma edificação total ou parcialmente abandonada. aqueles imóveis edificados e que estejam desocupados e não ofertados para uso há mais de 24 (vinte e quatro) meses e o com área superior à 1000 m², incluindo áreas contíguas pertencentes ao mesmo titular do imóvel, ainda que tenham inscrições municipais distintas, desde que o imóvel não esteja ocupado por algum uso de interesse público ou privado;
- IV. Não parcelados, sendo assim consideradas aquelas glebas com dimensão igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) que estiver integralmente vazia ou que possua área edificada seja inferior ao Coeficiente de Aproveitamento

(CA) de 0,1, desde que o imóvel não esteja ocupado por algum uso de interesse público ou privado;

Art. 3º São imóveis passíveis de isenção:

- I. Ambientalmente protegidos, como as Áreas de Preservação Permanente (APP) ou aqueles que exerçam função ambiental relevante, mesmo que não sejam ambientalmente protegidos, e, ainda, os que apresentem restrições ambientais em função de aspectos como a natureza do solo, a declividade ou outros;
- II. Os subutilizados, mas de interesse do patrimônio cultural, e de uso esportivo e de lazer, ainda que não tenham sido objeto de tombamento;
- III. Aqueles cuja configuração geométrica inviabilize a construção;
- IV. O imóvel apresenta espécies arbóreas significativas pelo porte ou espécie em no mínimo 50% (cinquenta por cento) do terreno;
- V. O imóvel é utilizado para cultivo de hortaliças para consumo humano em no mínimo 50% (cinquenta por cento) do terreno;
- VI. Os que contenham faixas não edificáveis, tais como dutos, linhas de transmissão, faixas de domínio etc., desde que essas limitações comprometam completamente o aproveitamento do imóvel.

Art. 4º Para aplicação dos instrumentos o Poder Executivo Municipal deve:

- I. Providenciar o levantamento dos imóveis vazios e subutilizados existentes; vistoriar dos imóveis levantados e identificar os vazios aptos e prioritários à utilização;
- II. Expedir notificação acompanhada de laudo técnico que ateste a situação do imóvel como não edificado, subutilizado ou não utilizado.

§ 1º O laudo técnico, a ser elaborado por servidor do Município ou terceirizado, na forma da lei, será embasado em vistoria técnica.

§ 2º A notificação deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, e far-se-á da seguinte forma:

- a) por servidor do Município, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração; ou
- b) por edital, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista anteriormente.

Art. 5º Dos prazos para efetivação da utilização, edificação ou parcelamento compulsórios:

- I. 1 (um) ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no Município ou para que seja dado uso à edificação;

II. 1 (um) ano, a partir do protocolo, para aprovação do projeto, ressalvada a hipótese de ampliação do referido prazo para atendimento de demanda gerada exclusivamente pelo Município e não motivada por falha, insuficiência ou erro do projeto apresentado;

a) Comprovada a necessidade de anuência de outros órgãos municipais, estaduais ou federais para aprovação de projeto perante o Município, o prazo previsto poderá se estender por prazo maior, prorrogável a cada ano, desde que comprovadamente a falta de atendimento resulte de demanda gerada exclusivamente pelo respectivo órgão e não motivada por falha, insuficiência ou erro do proprietário ou titular de direito real do imóvel.

III. 2 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento, compreendendo-se nesse conceito a demolição, terraplanagem, drenagem do terreno, dentre outras definidas

a) Na hipótese de paralisação da obra, após o cancelamento da notificação averbada na matrícula do imóvel, o proprietário será novamente notificado para cumprimento da obrigação no prazo de 1 (um) ano;

b) O proprietário terá o prazo de até 5 (cinco) anos, contados a partir do início das obras, para comunicar a conclusão de parcelamento do solo ou de construção do imóvel, ou ainda da primeira etapa das obras, no caso de empreendimento de grande porte.

c) Será considerado como de grande porte o empreendimento que compreenda edificação ou conjunto de edificações sobre o mesmo lote, cujo projeto totalize mais de 60.000,00m² (sessenta mil metros quadrados) de área construída, hipótese em que a primeira etapa representará 20% (vinte por cento) do total.

IV. A tramitação de processo administrativo relativo a projeto de imóvel notificado para parcelar, edificar ou utilizar deverá ser prioritária.

PARÁGRAFO ÚNICO: Descumprindo-se os prazos estabelecidos fica a propriedade sujeita ao IPTU Progressivo no Tempo e à desapropriação.

TÍTULO II IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 6º O Município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU - Progressivo no Tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de até 5 (cinco) anos consecutivos.

Art. 7º A progressividade do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU será representada pela duplicação das alíquotas do referido tributo, em no máximo 5 (cinco) operações sucessivas e cumulativas, observado o limite de alíquota de 15% (quinze por cento)

I. A duplicação terá como ponto de partida os percentuais incidentes sobre o valor venal estipulados no art. 156 da Lei Municipal Complementar nº 036/2000 e alterações e, a partir das operações seguintes, tomará como base a alíquota do 8º da Lei Municipal Complementar nº 036/2000 e alterações.

I. Caso atingido o limite de 15% (quinze por cento) estabelecido no caput deste artigo, antes de completados 5 (cinco) exercícios fiscais, a alíquota máxima será aplicada nos exercícios fiscais posteriores, enquanto não cumprida a obrigação

II. Comprovado o cumprimento da obrigação, a alíquota do IPTU será reduzida àquela originalmente prevista pela Lei Municipal Complementar nº 036/2000 e alterações, para o imóvel, no exercício imediatamente subsequente à comprovação e observadas as alterações havidas em função do uso, parcelamento ou edificação implementado

Art. 8º A alíquota será duplicada a partir do primeiro exercício fiscal subsequente à constatação de descumprimento do prazo relativo às etapas a seguir:

I. 1 (um) ano para apresentação de projeto de parcelamento ou edificação ou de utilização, nos termos da notificação;

II. 1 (um) ano para aprovação de projeto, contado de seu protocolo, nas hipóteses em que a falta de aprovação decorra de ato ou omissão do proprietário ou titular de direito real do imóvel;

III. 2 (dois) anos a partir da aprovação do projeto, caso a obra não tenha se iniciado; e

IV. início das etapas regularmente aprovadas em projeto de empreendimento de grande porte.

§ 1º O cumprimento de cada etapa deverá ser comprovado pelo proprietário ou titular de direito real do imóvel, mediante requerimento, ou de ofício pela Secretaria Municipal de Governo, na Assessoria de Planejamento e Desenvolvimento Municipal ou outra que venha a substituí-la, e implicará na suspensão da alíquota progressiva somente a partir do exercício subsequente ao cumprimento da respectiva etapa, na forma desta Lei.

§ 2º Para fim do disposto no § 1º deste artigo, o lançamento do imposto será desdobrado nos exercícios subsequentes em parte impugnada e incontroversa, sendo a parte incontroversa correspondente ao cálculo do tributo considerando a alíquota originalmente prevista pela Lei Municipal Complementar nº 036/2000 e alterações, e a parte impugnada correspondente à diferença entre a aplicação da duplicação da alíquota progressiva e àquela prevista na Lei Municipal Complementar nº 036/2000 e alterações, sucessivamente.

§ 3º A parte impugnada do lançamento, referida no § 2º deste artigo, ficará com a exigibilidade suspensa durante o transcurso da análise do preenchimento dos pressupostos legais para seu lançamento e cobrança e, na hipótese de confirmação de sua legalidade, será cobrada com todos os acréscimos legais e demais encargos da

dívida suspensos durante a análise, observado o disposto na Lei Municipal Complementar nº 036/2000 e alterações.

§ 4º O lançamento correspondente à parte impugnada será extinto pelo cancelamento após a comprovação de cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel contida na notificação.

§ 5º Para efeito do disposto nesta Lei, considera-se cumprida a obrigação de edificar, prevista na notificação, com o início da execução da obra, compreendendo, inclusive, a realização de etapas que antecedem à edificação, como aterro, demolição, terraplanagem, dentre outras definidas pela Secretaria Municipal de Governo, na Assessoria de Planejamento e Desenvolvimento Municipal ou outra que venha a substituí-la, necessárias para realização de tal fim.

§ 6º Na hipótese de paralisação da obra, após o cancelamento da notificação averbada na matrícula do imóvel, o proprietário será novamente notificado para cumprimento da obrigação no prazo de 1 (um) ano.

§ 7º No caso de descumprimento do prazo estabelecido no § 6º deste artigo, será aplicada a alíquota progressiva a partir do exercício subsequente ao do descumprimento até o reinício da obra.

Art. 9º O Município, após expirados os prazos das etapas para cumprimento da obrigação, poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos e condições estipulados no art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001

TÍTULO III DESAPROPRIAÇÃO

Art. 10 Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, 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 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.

§ 2º O valor real da indenização 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 prevista nesta Lei, e 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 5 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º 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.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel, nos termos do § 5º deste artigo, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias previstas nesta Lei.

Art. 11 A presente Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Santa Rita do Sapucaí, 17 de julho de 2024.

Wander Wilson Chaves
Prefeito Municipal

Luiz Antônio Magalhães
Secretário Municipal de Administração, Recursos Humanos e Finanças