



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO



PROTÓCOLO
Divisão das Comissões

MENSAGEM Nº 75 / 2020.

Proj. de Lei nº _____

Proj. de Lei Comp. nº 11381/2020

AOS EXCELENTÍSSIMOS SENHORES MEMBROS DO PODER LEGISLATIVO

Resolução _____
Decreto Legislativo _____

Senhor Presidente,

Emenda _____

Senhores Vereadores,

Data 05/10/20 Horário 13:04

Honrado pela oportunidade de dirigir-me a Vossas Excelências, com base no inciso III do art. 87 da Lei Orgânica Municipal, apresento meus cumprimentos, ao mesmo tempo em que submeto a apreciação e votação, o Projeto de Lei Complementar em anexo, que “*Estabelece as condições de aplicação do instrumento de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC previsto no Plano Diretor do Município de Porto Velho*”.

O parcelamento, edificação ou utilização compulsórios é o instrumento que estabelece a obrigatoriedade de aproveitamento de imóveis urbanos vazios ou subutilizados, podendo incidir sobre terrenos ou edificações. Trata-se de instrumento privilegiado para determinar que vazios urbanos dotados de infraestrutura, mas estocados com finalidade especulativa, sejam incorporados à dinâmica urbana. O seu principal objetivo é fazer com que os imóveis urbanos localizados em áreas bem servidas por infraestrutura e equipamentos cumpram sua função social, contribuindo para o desenvolvimento urbano mais equilibrado.

O instrumento estava já previsto na Constituição Federal de 1988, no art. 182, tendo sido detalhada sua forma de aplicação no Estatuto da Cidade. Em linhas gerais, os imóveis enquadrados na obrigação de parcelar, construir ou utilizar que não tiverem o aproveitamento determinado pela legislação urbanística terão como sanção a majoração da alíquota do IPTU durante cinco anos consecutivos e, não sendo atendida a exigência, poderão ser desapropriados com pagamento em títulos da dívida pública. Cabe observar que para a adequada aplicação é importante ter um bom cadastro de IPTU, assim como a efetiva cobrança desse imposto municipal, ainda que o aumento de arrecadação não seja a finalidade desse instrumento.

O modelo de regulamentação constante no presente projeto de lei complementar permite ao Município iniciar a implementação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios. É recomendável, entretanto, que o Município estabeleça uma estratégia implementação em etapas, conforme admite na presente proposta apresentada. De um lado, para não se impor as obrigações a conjunto excessivamente grande de imóveis, de modo que não haja mercado para viabilizar o cumprimento das mesmas. Ao mesmo tempo, é preciso caracterizar a proporção de imóveis públicos e privados potencialmente enquadrados nos critérios de vazios ou subutilizados, pois tal análise pode ser relevante para o direcionamento da aplicação do instrumento. Por fim, recomenda-se, ainda, que se faça avaliação das condições operacionais para aplicação do instrumento considerando o cadastro imobiliário da Prefeitura.

Desta feita, nobres vereadores, em virtude das razões apresentadas, e com base na competência disposta no art. 66 da Lei Orgânica Municipal e atento à importância



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

da matéria em tratativa, submeto à apreciação e votação de Vossas Excelências o projeto de lei em anexo, ao tempo que renovo apreço e respeito a todos os integrantes dessa Colenda Casa Legislativa do Município de Porto Velho.

Porto Velho – RO, 22 de setembro de 2020.


HILDON DE LIMA CHAVES
Prefeito





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR PARA REGULAMENTAÇÃO DE PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS Nº 026, DE 22 DE SETEMBRO DE 2020.

“Estabelece as condições de aplicação do instrumento de Parcelamento, Edificação OU Utilização Compulsórios – PEUC previsto no Plano Diretor do Município de Porto Velho, Lei Complementar nº XXX.”

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO, usando da atribuição que lhe é conferida no inciso IV, do artigo 87, da Lei Orgânica do Município de Porto Velho.

FAÇO SABER que a **CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO** aprova e eu, sanciono a seguinte

LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º. Esta Lei estabelece as condições de aplicação do instrumento de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC, de conformidade com o §4º do artigo 182 da Constituição Federal, com o Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001 e com o Plano Diretor Participativo do Município de Porto Velho, Lei Complementar nº XXXXX.

§1º. A presente regulamentação do PEUC atende aos princípios estabelecidos nos artigos 5º, IV e 9º; aos objetivos da política urbana e territorial do artigo 14, XVII e às regras dos artigos 112 a 117, todos do Plano Diretor.

§2º. A regulamentação do PEUC se constitui em umas das ações de efetivação da estratégia Controle da Dispersão Urbana estabelecida nos artigos 18 e 19 do Plano Diretor, de modo a assegurar o pleno atendimento à função social da propriedade urbana, no sentido de melhorar o aproveitamento das áreas já urbanizadas, da



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

infraestrutura e dos serviços urbanos e ocupar terrenos vazios, imóveis subutilizados e construções abandonadas ou em ruínas.

Art. 2º. Estão sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios os imóveis não parcelados, não edificados, não utilizados ou subutilizados, localizados na Zona de Ocupação Prioritária definida pelo Plano Diretor.

Art. 3º. Para fins da aplicação da compulsoriedade considera-se:

I – Não parcelados, os terrenos com área superior 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados) que não tenham sido resultante de anterior processo de parcelamento regularmente aprovado pela Administração;

II – Não edificados, os terrenos sem construções;

III – não utilizados ou subutilizados, os terrenos com construções sem uso ou com área construída igual ou inferior a 10% (dez por cento) de sua área total.

Art. 4º. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no artigo anterior os imóveis:

I – Exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

II – De interesse do patrimônio histórico e cultural ou ambiental;

III – Utilizados regularmente para atividades culturais ou de lazer de acesso aberto ao público em geral;

IV – De até 300m² (trezentos metros quadrados) cuja atividade que abriga admite área construída inferior àquela indicada no inciso III do artigo 3º desta Lei.

Art. 5º. A aplicação do PEUC poderá ser escalonada em etapas, considerando as características dos imóveis potencialmente notificáveis, a capacidade de absorção desses imóveis pelo mercado e a atualização da base cadastral imobiliária do Município.

Parágrafo único. O escalonamento em etapas poderá estabelecer localizações ou características dos imóveis para aplicação prioritária do PEUC, observando, dentre outros critérios, os seguintes:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

I – Bairros situados mais próximos ao Rio Madeira, seguindo para direção leste;

II – Vias arteriais ou coletoras;

III - Imóveis não edificados;

IV - Imóveis não utilizados ou subutilizados em ruínas;

V - Imóveis não parcelados.

Art. 6º. Identificados os imóveis na Zona de Ocupação Prioritária, na forma do artigo anterior, que não atendem aos critérios do artigo 3º desta Lei, os responsáveis pelos imóveis serão devidamente notificados para dar cumprimento à função social da propriedade urbana, parcelando, edificando ou utilizando o imóvel, conforme o caso.

Art. 7º. A notificação será feita por funcionário do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa.

§1º. A notificação será feita por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista caput ou quando não houver elementos para identificação do proprietário ou de sua localização.

§2º. Realizada a notificação, pessoalmente ou por edital, será afixada placa no imóvel indicativa da incidência da obrigação de PEUC.

§3º. Não sendo identificado o proprietário ou sua localização e não estando o imóvel na posse de outrem, o Município adotará providências, nos termos do artigo 1.276 do Código Civil, para arrecadação do bem vago por abandono.

Art. 8º. Realizada a notificação, os interessados terão o prazo máximo de um ano para protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento, edificação, ampliação ou reforma, prorrogável por igual período, a pedido do interessado.

§1º. O projeto protocolado poderá ser alterado uma única vez antes da aprovação, salvo o cumprimento de exigências estabelecidas no processo de licenciamento.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

§2º. Respeitado o prazo do inciso II, §4º do artigo 5º do Estatuto da Cidade, as obras aprovadas deverão ser concluídas no prazo da licença expedida, de acordo com as regras das Leis de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e do Código de Obras e Edificações.

§3º. Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, o Município poderá autorizar a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§4º. Na hipótese de o interessado, notificado para edificar, optar por parcelar, o prazo da notificação ficará suspenso a partir do protocolo do pedido de parcelamento até a conclusão das obras, quando será retomada a contagem do prazo, incidindo a obrigação de edificar sobre cada lote resultante do parcelamento.

Art. 9º. O Município deverá providenciar a averbação da notificação no Cartório de Registros de Imóveis, que será também anotada junto ao cadastro imobiliário da Prefeitura e informada aos interessados juntamente com a notificação de lançamento do IPTU, com as informações de quitação fiscal do imóvel e com as guias de ITBI.

Parágrafo único. A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art.10. Em caso de não atendimento das condições e dos prazos estabelecidos na notificação, a alíquota do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU será aumentada progressivamente no tempo, até a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§1º. Considera-se não atendimento à notificação quando o interessado deixa de apresentar projeto de parcelamento, edificação, ampliação ou reforma no prazo ou quando o projeto apresentado é rejeitado por não observância das regras da legislação pertinente.

§2º. Considera-se igualmente não atendimento à notificação quando o interessado deixa de cumprir, nos prazos estabelecidos na legislação municipal correspondente, as exigências indicadas pela Administração no processo de licenciamento.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

Art.11. A alíquota do IPTU para o exercício seguinte ao não atendimento da notificação será de duas vezes o valor da alíquota em vigor de acordo com as regras do artigo 11 do Código Tributário Municipal, Lei Complementar nº 199/2004, respeitados os prazos para a Administração processar a majoração da alíquota.

§1º. A cada exercício a alíquota será automaticamente majorada em duas vezes o valor da alíquota do exercício anterior, até que o interessado atenda à notificação, não se ultrapassando a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§2º. Será mantida a cobrança pela alíquota máxima até que o interessado comprove o atendimento da notificação.

§3º. Atendida à notificação fora do prazo inicial ou prorrogado, a cobrança retornará à alíquota ordinária no exercício seguinte à comprovação pelo interessado do início das obras, respeitados os prazos para a Administração processar a redução da alíquota.

§4º. Verificando, a Administração, que o interessado suspendeu a realização das obras, sem prejuízo dos procedimentos e penalidades das Leis de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e do Código de Obras e Edificações, será retomada a majoração das alíquotas do IPTU a partir da última alíquota majorada.

§5º. É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata esta Lei.

§6º. Decreto do Poder Executivo regulamentará os procedimentos e prazos para que os interessados deem atendimento à notificação em tempo hábil para o processamento da redução da alíquota para o exercício seguinte.

Art.12. Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá, de acordo com os critérios de conveniência e oportunidade, proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos do Estatuto da Cidade.

Art.13. O valor real da indenização:

I – Refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Executivo na área onde o mesmo se localiza após a notificação;

II – Não se computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art.14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.