

MINUTA DA LEI DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS
COM PROGRESSIVIDADE NO TEMPO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL
URBANO
Revisão do Plano Diretor de Guaratuba

CURITIBA

2022

MINUTA DA LEI DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS COM
PROGRESSIVIDADE NO TEMPO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

LEI Nº ____ - DATA: __ DE _____ DE 2022.

Estabelece o parcelamento, a edificação e a utilização compulsória, a progressividade no tempo do Imposto Predial e Territorial urbano em consonância com a Lei de Revisão do Plano Diretor de Guaratuba, e dá outras providências.

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

Art. 1º Fica instituído nos perímetros urbanos do Município de Guaratuba o uso dos instrumentos do parcelamento, da edificação e utilização compulsória e a alíquota do IPTU progressiva no tempo.

Art. 2º Aplicar-se-á o referido no artigo anterior aos imóveis:

- I. não edificado;
- II. subutilizados, entendidos assim aqueles construídos e que não atinjam o coeficiente de aproveitamento mínimo definido;
- III. não utilizado;
- IV. que estejam localizados nas ZR6, ZR5, ZR4, ZR3 e ZR2 da Lei do Plano Diretor.

§ 1º Para tanto, considera-se solo urbano não edificado, o lote ou gleba onde o coeficiente de aproveitamento é igual a zero.

§ 2º Considera-se solo urbano subutilizado o que não atingir pelo menos 5% (cinco por cento) do coeficiente de aproveitamento das respectivas ZR6, ZR5, ZR4, ZR3 e ZR2;

§ 3º Imóvel urbano não utilizado compreende todo tipo de edificação paralisada ou em ruínas situadas nas áreas definidas pela Lei específica ressalvados os casos em que esse fato decorra de impossibilidades jurídicas ou pendências judiciais incidentes sobre o imóvel.

§ 4º Ficam excluídos das classificações dos parágrafos anteriores:

- I. os imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;
- II. os imóveis utilizados como postos de serviços e lava-rápido;

- III. as áreas com cobertura vegetal em estágio médio ou avançado de sucessão e de preservação permanente;
- IV. os imóveis tombados e os de interesse histórico, paisagístico e turístico conforme estabelecido no respectivo Plano de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico.

Art. 3º O Poder Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo esta notificação ser averbada na matrícula do imóvel, junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único: A notificação de que trata este artigo deverá se dar da seguinte maneira:

- I. será feita por funcionário do órgão competente da administração pública municipal ao proprietário do imóvel ou, no caso deste ser uma pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência ou administração do bem;
- II. será feita por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso anterior.

Art. 4º Os prazos e as condições para a implementação das obrigações de utilização deverão constar da notificação mencionada no Artigo 3º, sendo:

- I. 1 (um) ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto de utilização da área ou outra manifestação do proprietário, na forma de documentação protocolada dirigida ao órgão municipal competente, no caso de projeto de utilização serão cumpridas as providencias administrativas pertinente ou encaminhar-se-á ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano para apreciação da manifestação.
- II. 2 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para o efetivo início das obras do empreendimento.

Parágrafo único: Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, o Conselho de Desenvolvimento Municipal poderá autorizar a conclusão do empreendimento em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 5º A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 1º, desta Lei, sem interrupção dos prazos correntes.

Art. 6º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos no artigo anterior, 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.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicada a cada ano é fixado da seguinte maneira:

- I. no primeiro ano a alíquota aplicada no ano anterior nos termos do Código Tributário Municipal é:
 - a) dobrada, se a alíquota do ano anterior era menor ou igual a 2% (dois por cento);
 - b) somada de 1% (um por cento) se maior que 2% (dois por cento) e menor ou igual a 3% (três por cento); e
 - c) somada de 0,5% (meio por cento) se maior que de 3% (três por cento) do valor venal do imóvel;
- II. no segundo ano:
 - a) a alíquota do ano anterior é dobrada se a alíquota do ano anterior for menor que 2% (dois por cento); e
 - b) é cobrada a alíquota de 6% (seis por cento) do valor venal do imóvel para os demais imóveis;
- III. no terceiro ano:
 - a) a alíquota do ano anterior é dobrada se esta era menor que 4% (quatro por cento); e
 - b) no caso dos demais imóveis, a cobra-se a alíquota de 9% (nove por cento) do valor venal do imóvel;
- IV. no quarto ano, será cobrada uma alíquota de 12% (doze por cento) do valor venal do imóvel;
- V. no quinto ano, será cobrada uma alíquota de 15% (quinze por cento) do valor venal do imóvel;

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou de utilizar o imóvel não esteja atendida quando findo o período de 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança do IPTU através da alíquota máxima de 15%, (quinze por cento) até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo 7º.

§ 3º A progressividade que trata este artigo não se aplica ao loteamento não implantado nos dois anos após a aprovação do respectivo projeto.

§ 4º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

§ 5º Qualquer alteração na legislação referida a progressividade da alíquota deverá ser precedida de estudo e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 6º A aplicação do disposto nesta lei exclui a incidência de outras alíquotas diferenciadas.

Art. 7º Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, de edificação ou de utilização, o município poderá proceder à desapropriação do imóvel com o pagamento de seu valor através de títulos da dívida pública, conforme a Lei do Plano Diretor.

§ 1º Os títulos da dívida pública deverão ter prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados em um prazo de até 10 (dez) anos, através de prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados ao proprietário ou detentor, o valor real da indenização e os juros legais de 6% (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 eventualmente realizadas pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza, após a notificação de que se trata o artigo 3º, desta Lei;
- II. não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes ou 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, contados a partir da sua incorporação ao Patrimônio Público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, na forma da lei.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóveis, nos termos do parágrafo 5º, as mesmas obrigações de parcelamento, de edificação ou de utilização previstas no artigo 4º, desta Lei.

§ 7º O não cumprimento das obrigações pelo poder público serão enquadrados no disposto do Art. 52º da Lei n. 10.257/2001.

Art. 8º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as demais disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Guaratuba, xx de xxxxx de xxxx.

NOME DO PREFEITO

Prefeito de Guaratuba