

EMENTA:

ENCAMINHA PROJETO DE LEI ORDINÁRIA, QUE “REGULAMENTA O INSTRUMENTO DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC) E DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”

MENSAGEM Nº <<XX>>>

João Pessoa, XX de XXXXXXXXXXXXde 202X

EXCELENTÍSSIMOS SENHORES PRESIDENTE E DEMAIS MEMBROS DA CÂMARA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA/PB

Dirijo-me a Vossas Excelências para encaminhar o incluso Projeto de Lei Ordinária, que “Regulamenta o instrumento do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e do IPTU Progressivo no Tempo, e dá outras providências”, instituídos pelos Artigos 89 a 96 da Lei do Plano Diretor Municipal de João Pessoa, conforme dispõe a Lei Federal N.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Este Projeto de Lei integra o instrumental geral de regulação urbanística do Município de João Pessoa, juntamente com os demais normativos estabelecidos na Lei Orgânica do Município e a razão de sua propositura se dá em virtude da revisão do Plano Diretor (Lei Complementar N.º 03, de 30 de dezembro de 1992, alterada pela Lei Complementar N.º 58, de 18 de dezembro de 2009) e aprovação da nova Lei do Plano Diretor Municipal.

Destaca-se a esta Casa de Leis que é o poder-dever da administração pública municipal exigir do proprietário de imóvel urbano que edifique, quando se tratar de área não edificada ou subutilizada, ou dê um uso, quando houver edificação vazia no imóvel. O Projeto de Lei visa fazer cumprir a função social da propriedade urbana, contribuindo para aumentar a disponibilidade de imóveis na área urbana e, com isso, retrair a expansão urbana em direção a áreas que não detém infraestrutura de equipamentos públicos.

Caso o proprietário notificado não edifique ou utilize o imóvel, estará sujeito à aplicação do IPTU progressivo no tempo e, após 5 (cinco) anos, à desapropriação com

pagamento em títulos da dívida pública. Este instrumento urbanístico tem obrigatoriedade prevista na Constituição Federal e está regulamentado pelo Estatuto da Cidade.

O Projeto de Lei encaminhado considerou o amplo debate promovido pelo Município de João Pessoa junto à sociedade civil, foi elaborado com o objetivo de atualizar a legislação e cumprir as metas estabelecidas pelo Estatuto da Cidade, com o intuito de consolidar o desenvolvimento sustentável do território de nosso município. Tenho a certeza de sua acolhida e aprovação, em regime de urgência do Projeto de Lei que ora submeto à consideração de Vossa Excelência e de todos os que fazem esse Egrégio Poder Legislativo.

A entrega do Projeto de Lei Ordinária a esta Casa Legislativa é feita para que os debates sejam enriquecidos, que mais pessoas sejam ouvidas, e que o texto possa ser aprimorado pelos nobres Vereadores junto às suas bases para cumprir o seu papel de definidor da política de desenvolvimento urbano no Município de João Pessoa pelos próximos 10 (dez) anos.

Contando, desde já, com o apoio dessa ilustre Casa Legislativa à presente iniciativa, aproveito para renovar meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

CICERO LUCENA
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº , DE 2022

(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

O PREFEITO DE JOÃO PESSOA

Faço saber que a Câmara Municipal de João Pessoa decreta, e eu sanciono a seguinte Lei:

Dispõe sobre os Instrumentos do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e do IPTU Progressivo no Tempo, e dá outras providências.

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art 1º. Esta Lei regulamenta os institutos jurídicos do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) do solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado, fixando as condições e os prazos para implementação da referida obrigação, nos termos do Art. 182 da Constituição Federal, dos Art. 5º e 6º da Lei Federal N.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e dos Art. 89 a 91 da Lei do Plano Diretor Municipal, e o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo, como instrumento indutor do cumprimento da função social da propriedade, de acordo com os Art. 92 a 96 da Lei do Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, consideram-se as definições de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados constantes no Art. 89 da Lei do Plano Diretor Municipal.

TÍTULO II – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art 2º. O Poder Executivo Municipal poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicar os mecanismos previstos no Estatuto da Cidade, referentes:

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

Art 3º. O instrumento do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) será implementado nos imóveis subutilizados, não utilizados e não edificados situados na Macrozona Adensável 1 (MAD-1), conforme definido no Art. 90 da Lei do Plano Diretor Municipal.

Art 4º. O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), atendido o disposto no artigo anterior, não poderá ser aplicado:

- I. nas áreas com função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- II. nas áreas de interesse do patrimônio cultural, histórico, artístico, arqueológico ou ambiental, nos termos do que determina o art. 40, §1º do Estatuto da Cidade;
- III. nas áreas não edificadas, parcialmente ocupadas ou vazias, com atividade econômica que requeira espaços livres para seu funcionamento;
- IV. nas áreas com imóveis com exploração de produtos hortifrutigranjeiros vinculados a programas de abastecimento alimentar, devidamente registrados nos órgãos competentes;
- V. nos imóveis localizados em áreas com função ambiental ou de interesse de preservação do patrimônio natural, cultural, histórico, paisagístico ou arqueológico, comprovado pelo órgão municipal competente e disposto no art. 4º desta Lei;

Art 5º. Os prazos máximos para que seja cumprida a obrigação de ocupar, parcelar ou edificar, serão os seguintes:

- I. 1 (um) ano, a partir do recebimento da notificação, para que seja protocolado o requerimento de aprovação e de execução do projeto de parcelamento ou de edificação na Prefeitura Municipal de João Pessoa;
- II. 2 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 1º Só poderão ser apresentados pedidos de aprovação de projeto, pelo mesmo proprietário e sem interrupção de quaisquer prazos, até 2 (duas) vezes para o mesmo lote.

§ 2º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas das obras, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 3º Os parcelamentos do solo e a construção de edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 1 (um) anos, a contar da aprovação do projeto, ou da emissão do Alvará de

Construção.

Art 6º. As edificações não utilizadas ou subutilizadas terão o prazo máximo de 1 (um) ano, a partir da notificação, para que sejam ocupadas.

Art 7º. A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios previstas neste Capítulo, sem interrupção de quaisquer prazos, desde que tenha ocorrido a averbação no registro imobiliário pelo Poder Público Municipal.

Art 8º. Após a notificação para parcelar, edificar ou utilizar, os imóveis sujeitos à obrigação terão indeferidos os pedidos de desmembramento sem apresentação de projetos para as áreas resultantes.

TÍTULO III – DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art 9º. O imóvel caracterizado como solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado, cujo proprietário tenha sido regularmente notificado para promover seu adequado aproveitamento e tenha descumprido as condições e os prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, estabelecidas no Capítulo II desta Lei, será tributado pelo IPTU Progressivo no Tempo, mediante aplicação de alíquotas majoradas anualmente pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até atingir a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 1º A alíquota majorada será aplicada a partir do exercício subsequente ao da constatação do descumprimento, por parte do proprietário, das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, desde que o descumprimento perdure até essa data e, em cada exercício seguinte, até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 2º As alíquotas a serem aplicadas a cada ano no cálculo do IPTU Progressivo no Tempo se dará na forma estabelecida na Lei do Plano Diretor Municipal:

- I. 3% (três por cento) no primeiro ano;
- II. 6% (seis por cento) no segundo ano;
- III. 9% (nove por cento) no terceiro ano;
- IV. 12% (doze por cento) no quarto ano;
- V. 15% (quinze por cento) no quinto ano.

§ 3º O lançamento do IPTU Progressivo no Tempo será efetuado em conformidade com os

dispositivos desta Lei, sem qualquer desconto na base de cálculo, isenção do tributo ou outros benefícios fiscais.

§ 4º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU no exercício seguinte com a aplicação da alíquota pertinente, segundo a Legislação Tributária.

§ 5º O IPTU Progressivo no Tempo aplica-se, inclusive, aos imóveis que possuem isenção.

Art.10 Caso o proprietário de imóvel que goze de qualquer incentivo ou benefício fiscal relacionado ao IPTU seja notificado para o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), o referido regime ficará suspenso.

§ 1º Suspenso o regime mencionado no caput deste artigo, o IPTU será lançado a partir da data da ocorrência dos fatos geradores supervenientes, nos termos desta Lei.

§ 2º Em caso de impugnação à notificação referida no *caput* deste artigo com decisão favorável ao proprietário, proceder-se-á à análise do mérito quanto incentivo ou benefício fiscal para os fatos geradores ocorridos desde a sua suspensão.

§ 3º É vedada a concessão de quaisquer isenções do IPTU incidente sobre imóvel objeto de notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, enquanto a exigência não tiver sido totalmente cumprida.

§ 4º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, proceder-se-á à análise do mérito quanto ao benefício da isenção para os fatos geradores posteriores.

TÍTULO IV - DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art.11 Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário do imóvel tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização do imóvel, conforme o caso, a SEPLAN deverá acionar a Procuradoria Geral do Município para proceder à desapropriação desse bem com pagamento em títulos da dívida pública, baseada no art. 8º do Estatuto da Cidade.

§ 1º Será mantida a cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, pela alíquota majorada, até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 2º 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.

§ 3º O valor real da indenização refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, a ser atualizada pelo Setor competente do Município no ato da desapropriação, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza, após a notificação prevista no Art.13 da presente Lei, e não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 4º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 5º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel, no prazo máximo, de 5 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 6º 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.

§ 7º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel, nos termos do §6º deste artigo, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias previstas nesta Lei.

Art.12 As despesas geradas por esta Lei serão suportadas pelas dotações orçamentárias próprias.

TÍTULO V – DO PROCEDIMENTO

Art.13 Para aplicação do instrumento do PEUC, o Poder Executivo Municipal deverá expedir notificação acompanhada de laudo técnico que ateste a situação do imóvel como não edificado, não utilizado ou subutilizado.

§ 1º O laudo técnico, a ser elaborado por servidor do Município de João Pessoa, na forma da Lei, será embasado em vistoria técnica.

§ 2º A notificação de que trata o *caput* deste artigo, deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, e far-se-á da seguinte forma:

- I. por servidor do Município lotado na Secretaria de Planejamento (SEPLAN), ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração; ou
- II. Por edital, quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I, deste parágrafo.

Art.14 Observadas as informações em cadastros e as deliberações adotadas, a notificação mencionada no Art.13 desta Lei será efetivada:

- I. por servidor do próprio Departamento competente da Secretaria de Planejamento (SEPLAN);
- II. por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for domiciliado fora do território do Município de João Pessoa;
- III. por edital publicado no Diário Oficial do Município, quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação pessoal, nas formas previstas pelos incisos I e II do *caput* deste artigo.

Art.15 O proprietário poderá impugnar a notificação, no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir do 1º (primeiro) dia útil subsequente ao seu recebimento.

§ 1º A impugnação será dirigida ao Departamento competente da Secretaria de Planejamento (SEPLAN), a quem caberá decidi-la no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis uma única vez por igual período, ouvidos os demais órgãos da Administração Direta ou Indireta, quando pertinente.

§ 2º Apresentada tempestivamente a impugnação, fica suspensa a contagem do prazo para edificar, parcelar ou dar um uso ao imóvel, assim como o da averbação da notificação na matrícula respectiva.

§ 3º A decisão será publicada no Diário Oficial do Município.

§ 4º Da decisão de indeferimento caberá recurso administrativo, sem efeito suspensivo, ao Conselho Municipal de Urbanismo, Habitação e Meio Ambiente no prazo de 15 (quinze) dias, contados de sua publicação.

Art.16 Departamento competente da Secretaria de Planejamento (SEPLAN) no prazo de 60 (sessenta) dias, deverá solicitar, ao Cartório de Registro de Imóveis da respectiva circunscrição imobiliária, a averbação da notificação de que trata o Art.13 desta Lei na matrícula do imóvel, ressalvado o previsto no §2º do Art.15.

§ 1º Caso o proprietário promova o adequado aproveitamento do imóvel, em qualquer etapa de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, ou ainda seja deferida a impugnação após a averbação, o Departamento competente da Secretaria de Planejamento (SEPLAN), deverá providenciar seu cancelamento no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º Cabe ao proprietário notificado, quando couber, informar ao Departamento competente da Secretaria de Planejamento (SEPLAN), uma das seguintes providências, conforme o caso:

- I. protocolo de projeto de parcelamento ou edificação;
- II. início comprovado de utilização do imóvel;
- III. expedição do alvará de aprovação de projeto de parcelamento do solo;
- IV. alvará de aprovação e execução de edificação ou reforma;
- V. início da implantação do parcelamento ou da edificação;
- VI. conclusão da implantação do parcelamento ou da edificação.

§ 3º Os pedidos de expedição dos documentos referidos no inciso IV do §2º deste artigo serão instruídos, analisados e decididos em caráter prioritário.

Art.17 Departamento competente da Secretaria de Planejamento (SEPLAN), informará à Secretaria da Receita Municipal (SEREM), o eventual descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para o PEUC, visando à aplicação do IPTU Progressivo.

Parágrafo único. Iniciada a aplicação do IPTU Progressivo, o Departamento competente da SEPLAN, informará ao contribuinte, o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, a fim de que o lançamento do tributo, para o exercício seguinte, atenda aos valores ordinariamente exigidos para o imóvel.

Art.18 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art.19 Revogam-se todas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº12.147 de 08 de setembro de 2011.