

LEI COMPLEMENTAR Nº 2.432 DE 5 DE MAIO DE 2010.

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA – PEUC, DE IMÓVEIS URBANOS; O IMPOSTO SOBRE PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO E A DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA, NO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ANANINDEUA faz saber, que a Câmara Municipal de Ananindeua, aprovou e eu, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei tem por finalidade estabelecer as condições de aplicação dos instrumentos de caráter urbanístico que visam garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas no município de Ananindeua, nos termos estabelecidos na Lei nº. 2.237, de 06 de outubro de 2006 – Plano Diretor de Ananindeua.

Parágrafo único - Os instrumentos referidos no caput deste artigo são:

- I. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC;
- II. Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU Progressivo no Tempo; e
- III. Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública.

Art. 2º - Consideram-se subutilizados, os imóveis em que não existam edificações ou cujas edificações estejam em ruínas tenha sido objeto de demolição, abandono, desabamento, incêndio, ou que, de outra forma, não cumpram a função social da propriedade.

Art. 3º - São objetivos da utilização dos instrumentos de caráter urbanístico mencionados no artigo 1º desta Lei:

- I. Otimizar a ocupação de regiões da cidade dotadas de infra-estrutura e equipamentos urbanos, inibindo a expansão urbana desordenada de áreas não servidas ou carentes de infra-estrutura, bem como nas áreas ambientalmente frágeis;
- II. Aumentar a oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana de Ananindeua;
- III. Combater o processo de periferização;
- IV. Combater a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização.

CAPÍTULO II

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 4º - Os proprietários dos imóveis atingidos pela presente Lei serão notificados pelo Poder Executivo Municipal, através da Secretaria Municipal de Saneamento e Infra-estrutura – SESAN, para o cumprimento da obrigação de parcelamento, utilização ou edificação do imóvel urbano, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

Art. 5º - A notificação far-se-á:

- I. Por funcionário da Secretaria Municipal de Gestão Fazendária – SEGEF, órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel, ou no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha Poderes de gerência geral ou administração;
- II. Por edital quando frustrada, por 03 (três) vezes, as tentativas de notificação na forma prevista no inciso I.

Art. 6º - Os prazos e as condições para a implementação das obrigações de utilização deverão constar da notificação mencionada no artigo 3º e não poderão ser inferiores a:

- I. 01 (um) ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto de utilização da área junto a Secretaria Municipal de Infra-estrutura - SESAN;
- II. 02 (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, poderá ser autorizada a conclusão do projeto aprovado em etapas, assegurando-se que este, compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 7º - A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transferirá as obrigações de parcelamento, uso e edificação compulsórios previstos nesta Lei, sem interrupção dos prazos correntes.

Art. 8º - Estão sujeitos à aplicação dos instrumentos citados no artigo 1º os imóveis urbanos localizados na Macrozona de Urbanização Preferencial e de reurbanização Norte e Sul, conforme definido na Lei nº. 2.380 de 09 de julho de 2009, segundo os critérios a seguir:

- I. O imóvel urbano com área igual ou superior a 3.000m² (três mil metros quadrados), com Índice de Aproveitamento (I.A) igual a zero;
- II. O conjunto de imóveis urbanos contíguos, de um único proprietário registrado, com coeficiente de aproveitamento igual a zero, cuja somatória das áreas registradas seja superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);
- III. O imóvel urbano com área igual ou superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados), com Índice de Aproveitamento (I.A) não atinja o mínimo definido para a macrozona onde se situa;
- IV. O conjunto de imóveis urbanos contíguos ou não, de um único proprietário registrado, cuja somatória das áreas registradas seja superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados) e cujo Índice de Aproveitamento (I.A) de cada imóvel não atinja o mínimo definido para a macrozona onde este se situe;

- V. A edificação desocupada há mais de 2 (dois) anos, independentemente da área construída.

§1º Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Poder Executivo o estabelecimento de Operação Consorciada ou criação de Consórcio Imobiliário, na forma disposta no Plano Diretor de Ananindeua e da lei específica.

§2º Ficam definidos como limites mínimos de aproveitamento para efeitos desta Lei, dispostos no caput deste artigo.

- a) Para Macrozona de Urbanização Preferencial I.A (Índice de Aproveitamento) igual a 0,25 (vinte e cinco décimos);
- b) Para Macrozonas de Reurbanização Norte e Sul I.A (Índice de Aproveitamento) igual a 0,15 (quinze décimos).

Art. 9º - Ficam excluídos da obrigação estabelecida no artigo 8º, após parecer técnico da Secretaria Municipal de Saneamento e Infra-estrutura – SESAN, e posterior aprovação pelo Conselho da Cidade de Ananindeua, os imóveis:

- I. Utilizados para a instalação das seguintes atividades econômicas:
 - a) terminais de logística;
 - b) transportadoras;
 - c) garagem de veículos de transporte de passageiros.
- II. Exercendo função ambiental essencial;
- III. Considerados de interesse sócio-ambiental;
- IV. Ocupados por clubes sociais ou de lazer, ou associações de classe;
- V. Integrantes de massa falida;
- VI. Com produção agrícola familiar sem o uso de agroquímicos, cujo proprietário reside no local e não possua outra propriedade na área urbana do município.

DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 10 - Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos no artigo 5º desta Lei, o Município procederá a aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial Territorial Urbana - IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota, pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos nos termos do art. 10-A da Lei nº 2.181 de 28 de dezembro de 2005.

§ 1º - O valor da alíquota a ser aplicada a cada ano, será fixado em percentuais crescentes, a partir do valor venal do imóvel, da seguinte maneira:

I - No primeiro ano, alíquota de 2,50% (dois vírgula cinqüenta por cento) do valor venal do imóvel;

II - No segundo ano, alíquota de 3,75% (três vírgula setenta e cinco por cento) do valor venal do imóvel;

III - No terceiro ano, alíquota de 5,63% (cinco vírgula sessenta e três por cento) do valor venal do imóvel;

IV - No quarto ano, alíquota de 8,44% (oito vírgula quarenta e quatro por cento) do valor venal do imóvel;

V - No quinto ano, alíquota de 12,66% (doze vírgula sessenta e seis 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 05 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança do IPTU através da alíquota máxima de 12,66% (doze vírgula sessenta e seis por cento), até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo 8º.

§ 3º - Fica expressamente vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

CAPÍTULO IV

DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 11 - Decorridos 05 (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 venal através de títulos da dívida pública (§ 2º do Art. 10-A, da Lei 2.181/2005).

§ 1º - Os títulos da dívida pública deverão ter a 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 - Fica estabelecido desde já que 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 05 (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, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

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

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12 - É assegurado ao proprietário de terras que tiver imóvel desapropriado o direito de retrocessão, mediante a devolução do valor da indenização, caso a autoridade expropriante não efetue a destinação pública declarada no ato expropriatório no prazo legal.

Art. 13 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ANANINDEUA, 05 DE MAIO DE 2010.

HELDER BARBALHO

Prefeito Municipal de Ananindeua