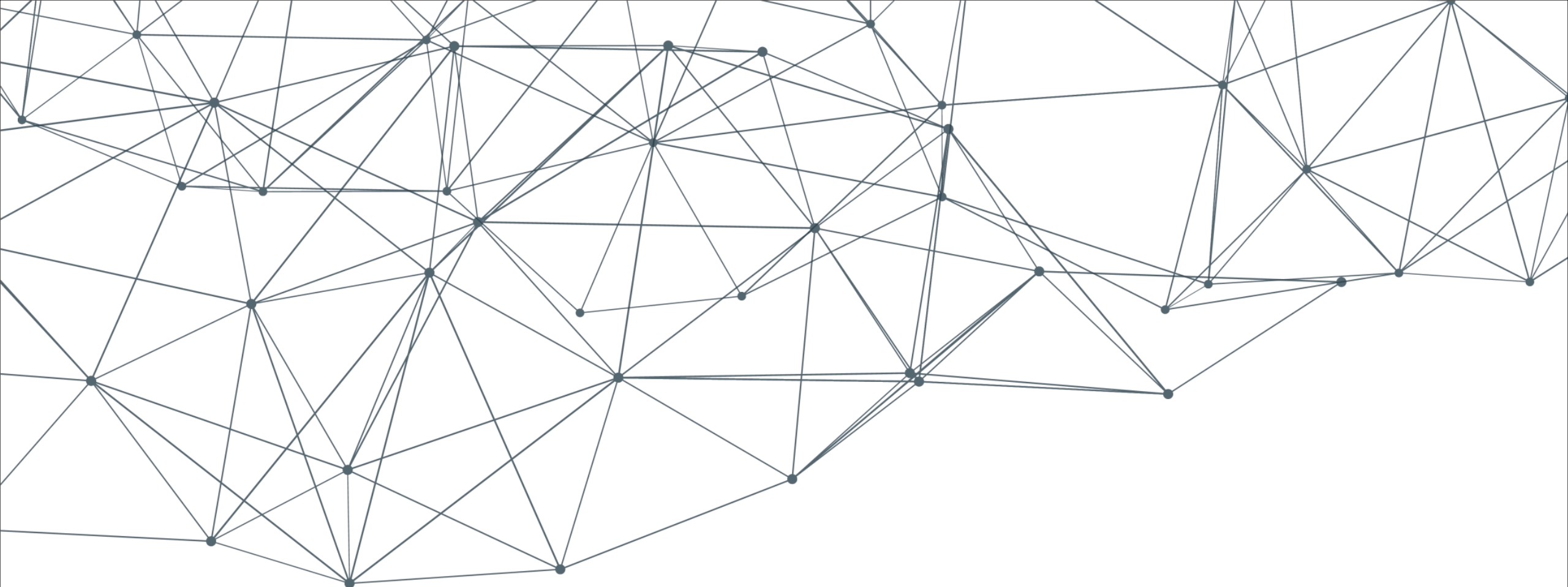




CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente

26ª reunião - 24/03/2022

Reunião conjunta com Câmara Técnica de Habitação e Regularização Fundiária

PAUTA

- 1. Aprovação da ata da reunião anterior;**
- 2. Apresentação do Estudo de Viabilidade Técnica, Econômica e Ambiental para produção de Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular;**
- 3. Debate sobre a proposta de regulamentação dos instrumentos urbanísticos: Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC), IPTU Progressivo e Desapropriação com Títulos da Dívida Pública;**
- 4. Planejamento dos temas a serem tratados na Câmara Técnica;**
- 5. Informes;**
- 6. Encaminhamentos.**

PLANO DIRETOR DO RECIFE
Lei Complementar 02/2021
Regulamentação dos Instrumentos Urbanísticos:
PEUC, IPTU Progressivo, Desapropriação-Sanção



SECRETARIA DE POLÍTICA URBANA E LICENCIAMENTO

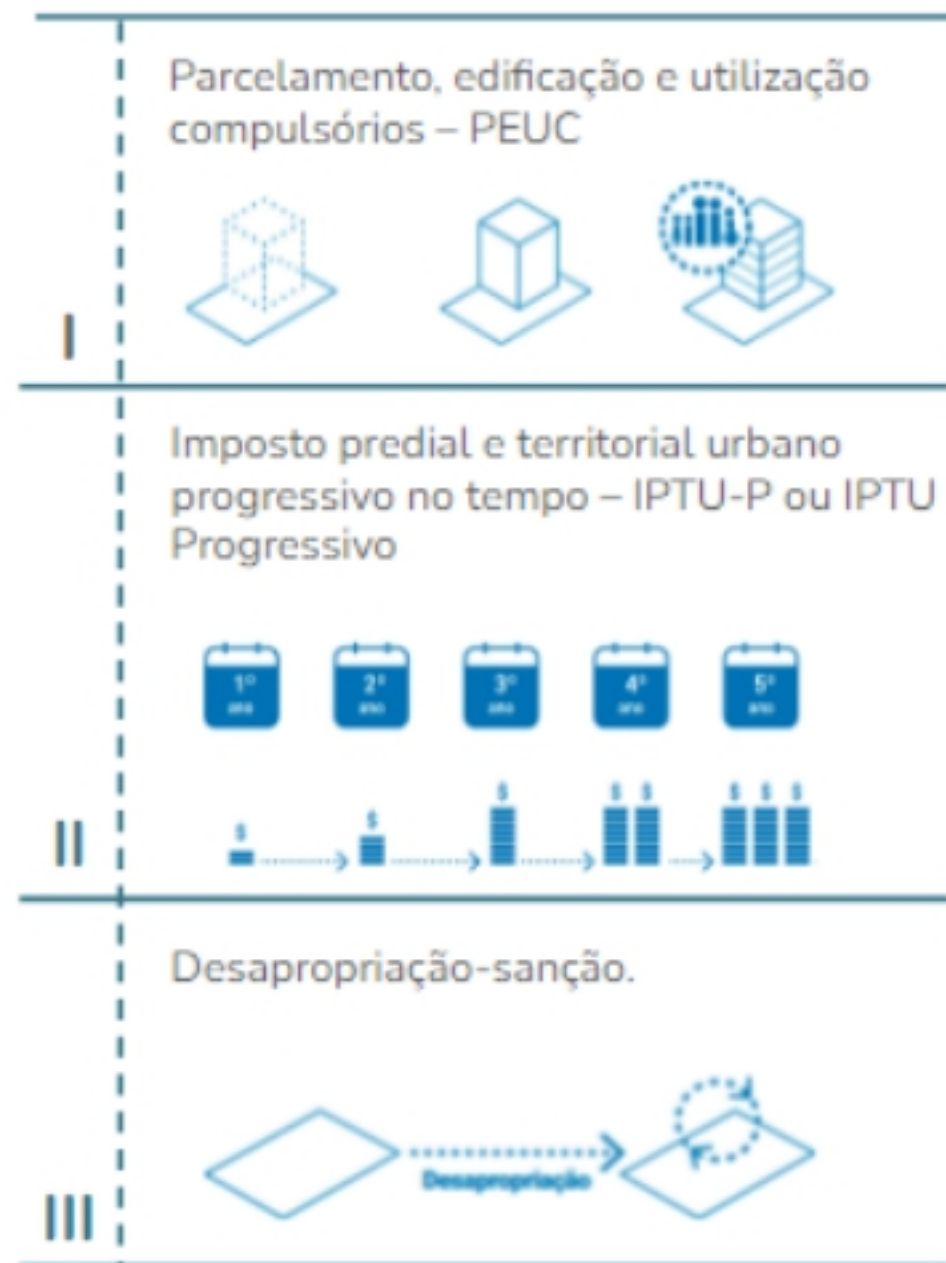
ICPS RECIFE
INSTITUTO DA CIDADE
PELÓPIDAS SILVEIRA

PEUC e sucedâneos

O **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios** é aplicado sobre o imóvel não edificado ou subutilizado nos termos do Plano Diretor.

Não atendida essa obrigação, o imóvel fica sujeito à aplicação do **IPTU Progressivo no Tempo**, em que a alíquota do imposto será duplicada ano a ano, por cinco anos, até o limite de 15%.

Se, ainda assim, o proprietário não der uso ao imóvel, faz-se possível a sua **Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública**.



Marcos legais dos instrumentos urbanísticos



**Constituição
Federal
(Arts. 182 e 183)**



**Estatuto da Cidade
(10.257/01)**



**Lei Orgânica e
Plano Diretor
(17.511/08)
(LC 02/2021)**



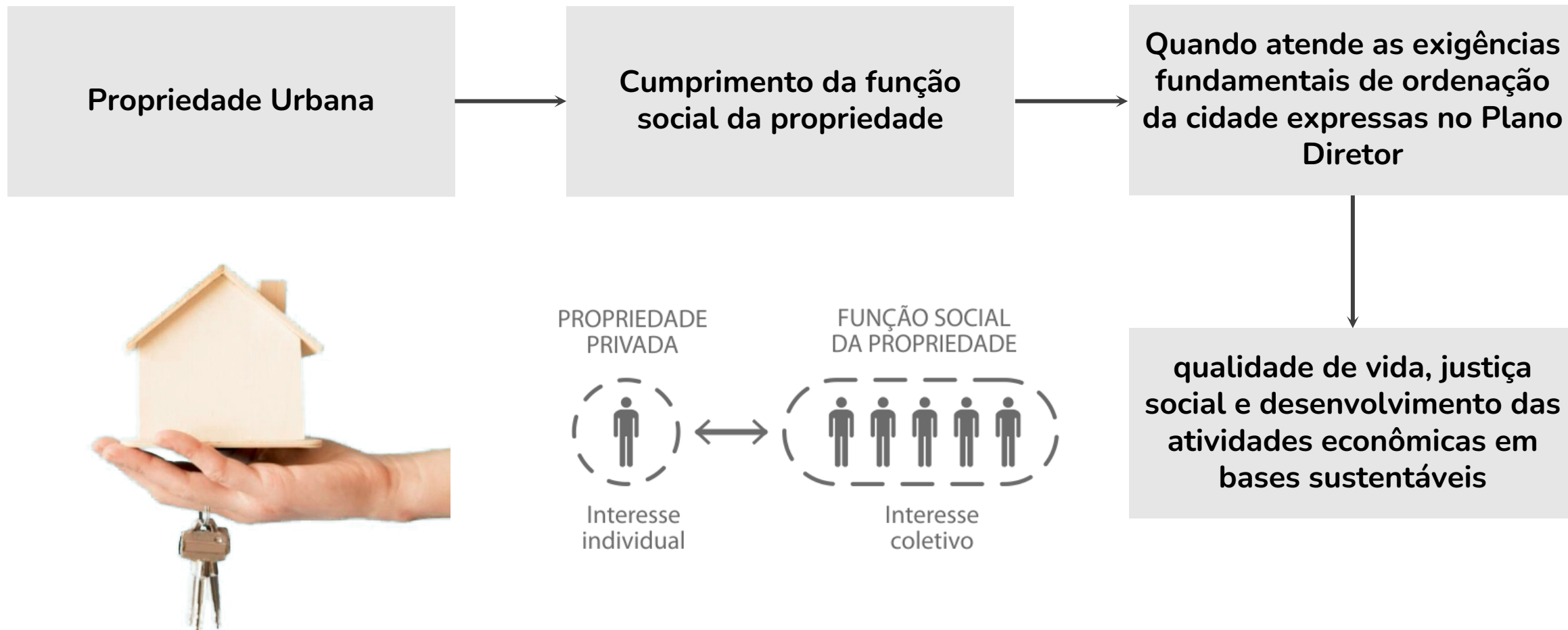
Lei específica

Previsão dos
instrumentos

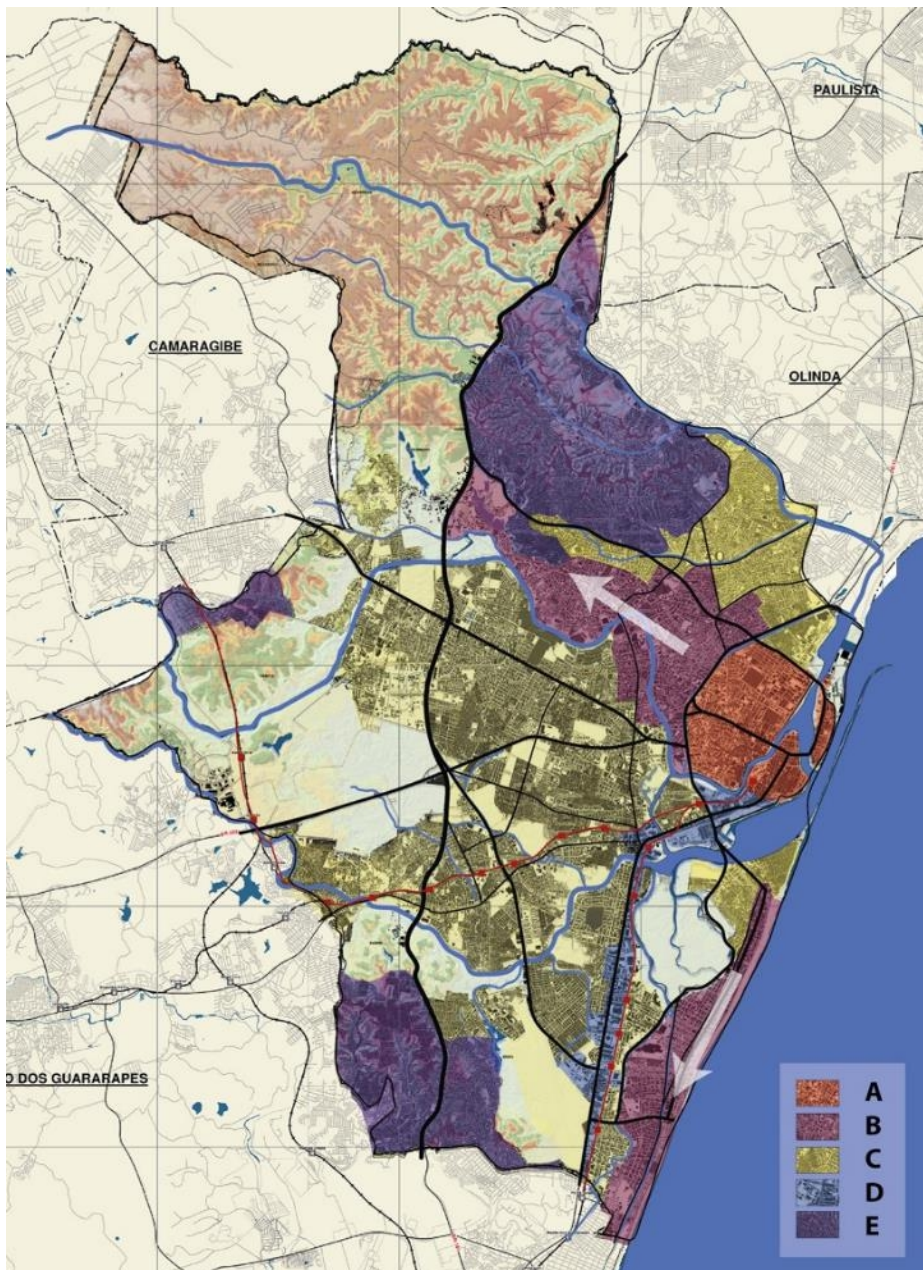
Recepção dos
Instrumentos

Regulamentação

A Função Social da Propriedade



A ORDENAÇÃO E O CONTROLE DO SOLO DEVEM EVITAR
A RETENÇÃO ESPECULATIVA OU OCIOSIDADE DOS IMÓVEIS
Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001)



EIXOS TEMÁTICOS

PLANO DIRETOR DO RECIFE



INCLUSÃO SOCIOTERRITORIAL



RECIFE CIDADE PARQUE



DESENVOLVIMENTO ORIENTADO PELO TRANSPORTE SUSTENTÁVEL



REDUZIR DISTÂNCIAS, AMPLIAR AS CENTRALIDADES, OCUPAR O CENTRO



RECIFE CIDADE MULHER, CIDADE ACESSÍVEL



- Justa distribuição de ônus e benefícios do desenvolvimento urbano. Recursos da OODC prioritariamente para regularização fundiária e urbanística.
- **Ocupação de imóveis ociosos ou subutilizados na área central para habitação de interesse social e equipamentos.**
- Ampliar e qualificar as ZEIS como reconhecimento do direito à cidade e garantia de habitabilidade
- Rede de equipamentos sociais associados à rede de transporte público priorizando as ZEIS.

Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios - PEUC

é necessário
que o imóvel
ocioso seja:



EDIFICADO



OCUPADO

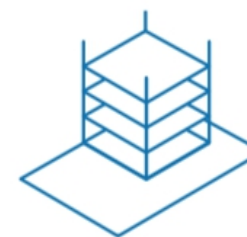


Para induzir a ocupação do imóvel ocioso o proprietário deverá:

APRESENTAR
PROJETO



INICIAR
OBRAS



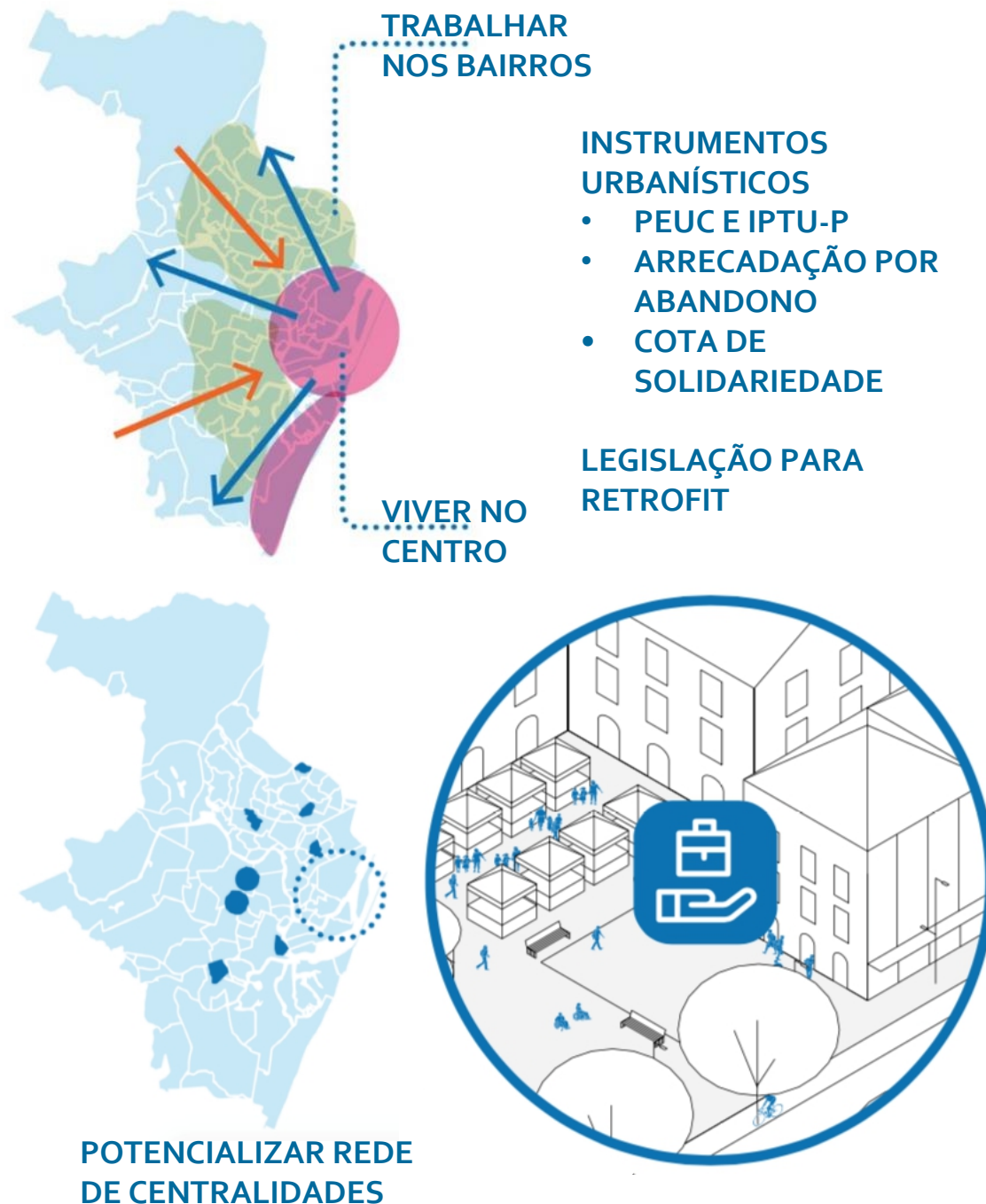
CONCLUIR
OBRAS





REDUZIR DISTÂNCIAS, AMPLIAR AS CENTRALIDADES, OCUPAR O CENTRO

- Ampliar as oportunidades de trabalho nos bairros e moradia no centro.
- Dinamizar as centralidades existentes e novas nos cruzamentos de eixos.
- **Resgate de imóveis ociosos ou subutilizados na área central com parcerias com proprietários e o Poder Público.**
- Definir diretrizes para retrofit de edifícios antigos e históricos.
- Qualificação dos espaços públicos com prioridade as necessidades da mulher, da criança, pessoa com deficiência, idoso e idosa na cidade.

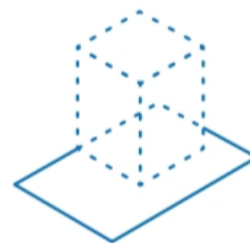


O PEUC NO PLANO DIRETOR

O Poder Executivo Municipal deverá promover a identificação dos imóveis não edificadas e subutilizadas com a finalidade de aplicar o instrumento do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória (PEUC), nas áreas de incidência prioritárias apontadas no Plano Diretor

Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios - PEUC

é necessário
que o imóvel
ocioso seja:



EDIFICADO



OCUPADO

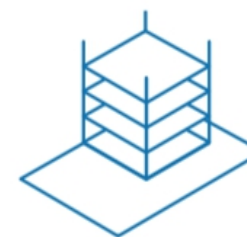


Para induzir a ocupação do imóvel ocioso o proprietário deverá:

**APRESENTAR
PROJETO**



**INICIAR
OBRAS**



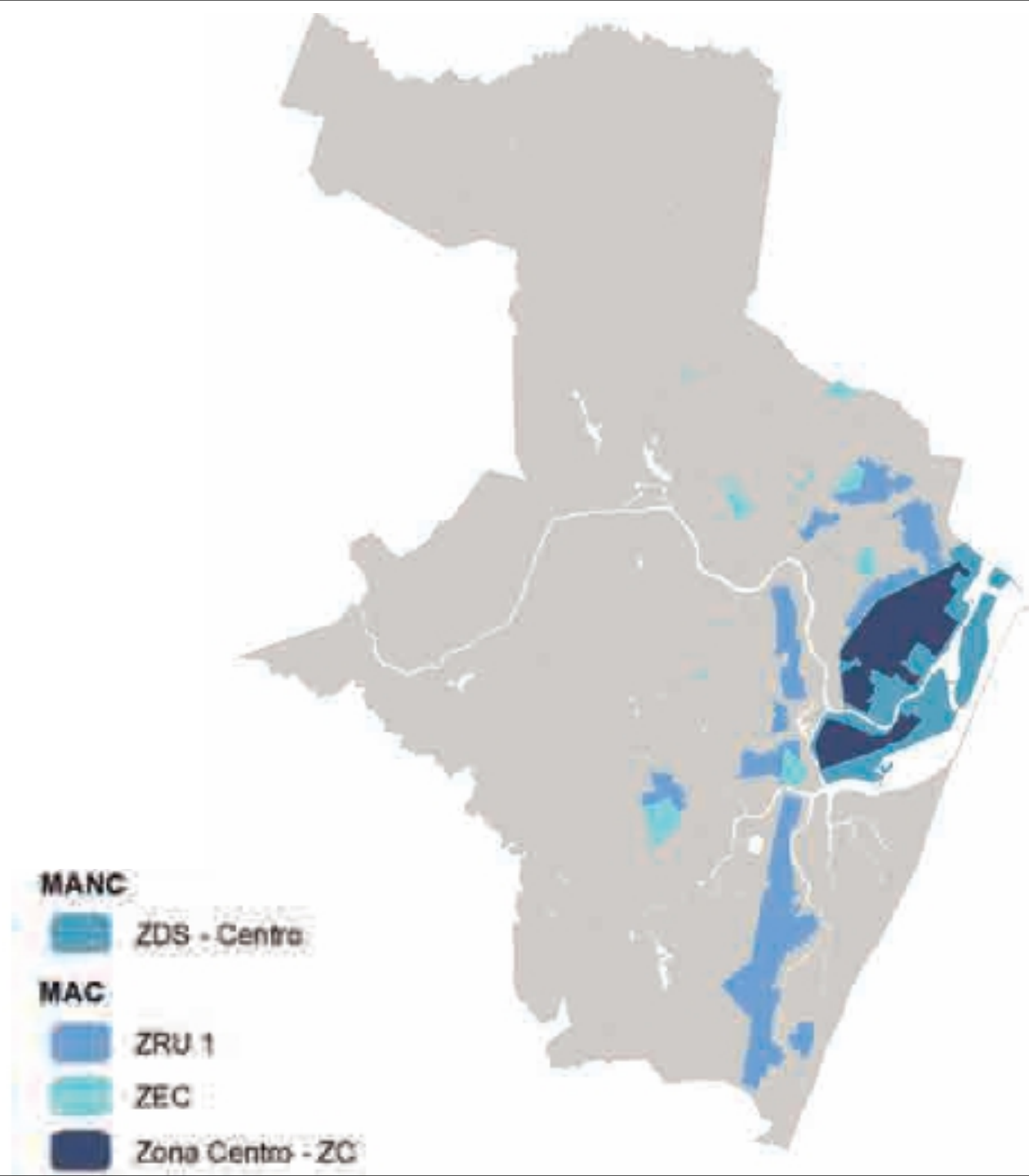
**CONCLUIR
OBRAS**



INCIDÊNCIA TERRITORIAL

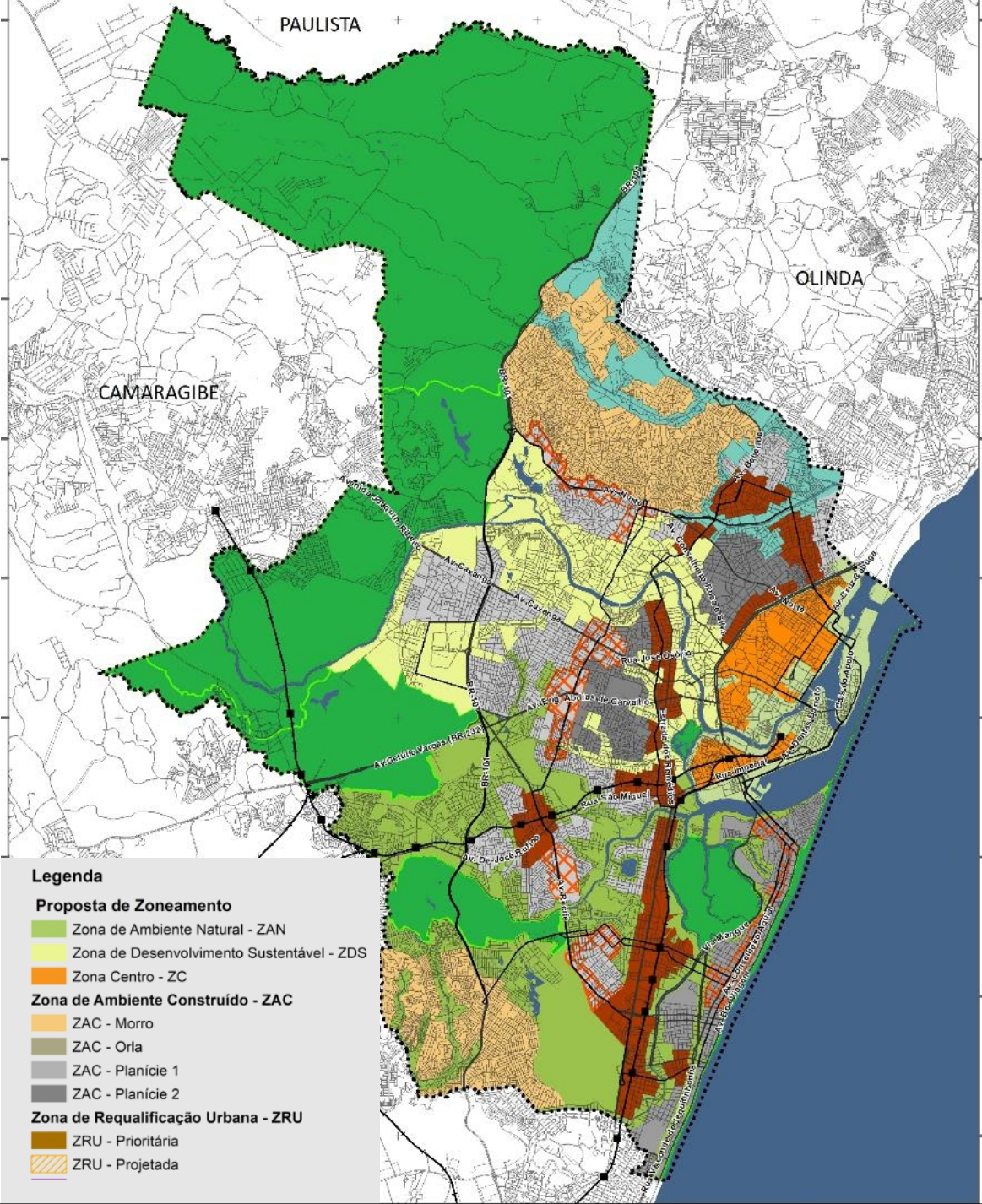
O PEUC e o IPTU-P incidirão:

- I – na Macrozona do Ambiente Construído MAC, prioritariamente na Zona Centro, especialmente nas Zona Especial de Centralidades (ZEC) e Zona de Reestruturação Urbana (ZRU); e
- II – na Macrozona de Ambiente Natural e Cultural (MANC), especificamente na Zona de Desenvolvimento Sustentável Centro (ZDS Centro), e em casos especiais, onde o coeficiente de aproveitamento não atinja o mínimo definido para a zona em que se situam.



ZONEAMENTO

PD 2021				
Macrozona	Zona	CA mín	CA básico	CA máx
MANC	ZAN Beberibe	N.A.	1	1
	ZAN Capibaribe	N.A.	1	1
	ZAN Tejipió	N.A.	1	1
	ZAN Orla	N.A.	1	1
	ZDS Beberibe	0,1	1	2
	ZDS Capibaribe	0,1	1	2
	ZDS Tejipió	0,1	1	2
	ZDS Centro	0,1	1	2
MAC	ZAC Morros	0,1	1	1,5
	ZAC Planície 1	0,3	1	4
	ZAC Planície 2	0,1	1	4
	ZAC Orla	0,3	1	3
	ZCentro	0,5	1	5
	ZEC	0,5	1	5
	ZRU	0,5	1	5



Os instrumentos urbanísticos

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)**
- II - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU-P)**
- III - Desapropriação com Pagamentos da Dívida Pública**
- IV - Arrecadação de Bens Abandonados
- V - Consórcio Imobiliário
- VI - Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)
- VII - Transferência do Direito de Construir (TDC)
- VIII - Operação Urbana Consorciada (OUC)
- IX - Projetos Especiais
- X - Projeto de Reordenamento Urbano
- XI - Direito de Preempção
- XII - Direito de Superfície
- XIII - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)
- XIV - Cota de solidariedade

PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Processo Participativo

ESPAÇOS DO PROCESSO DE CONSTRUÇÃO COLETIVA

Interface de Participação Virtual

Mobilização e Sensibilização da Sociedade

PLANO DIRETOR

INSTRUMENTOS

LP/LUOS

Diagnóstico
Propositivo

Propostas
(PD)

Minuta (PD)

Instrumentos

Minuta (Instrum)

Propostas
(LP/LUOS)

Minuta (LP/LUOS)

Lançamento

4 Oficinas
Temáticas

6 Consultas por RPA

6 Devolutivas
por RPA

4 Oficinas
Segmentos

Seminário de
Capacitação

Conferência do
Plano Diretor

1 Oficina de
Nivelamento

3 Oficinas
Segmentos

01 Oficina
Temática

Audiência Pública

Plenária do
Concidade

Workshop
(Capacitação)

8 Consultas
Territoriais

4 Oficinas
Segmentos

Audiência Pública

Plenária do
Concidade

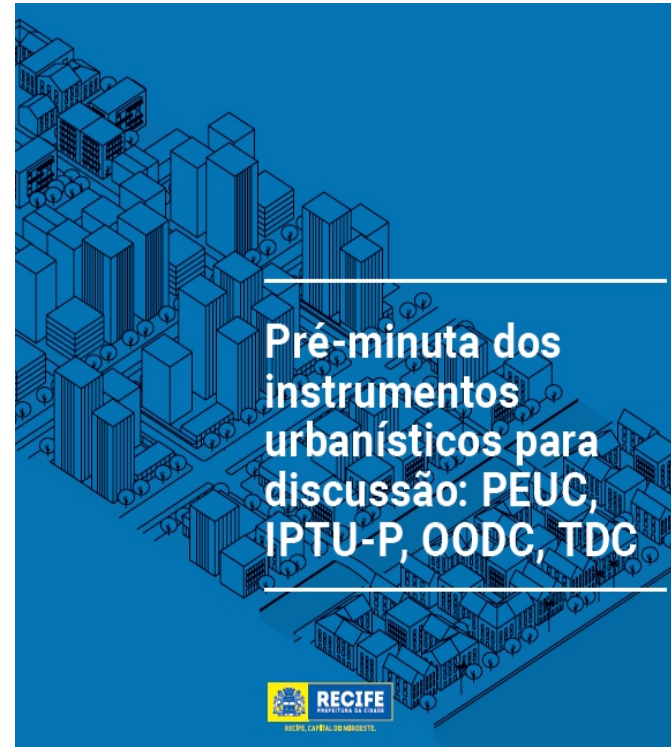
Lei Complementar 02/2021

DEBATE PÚBLICO

www.planodiretor.recife.pe.gov.br



Fundamentação da Proposta
(abril/2019)



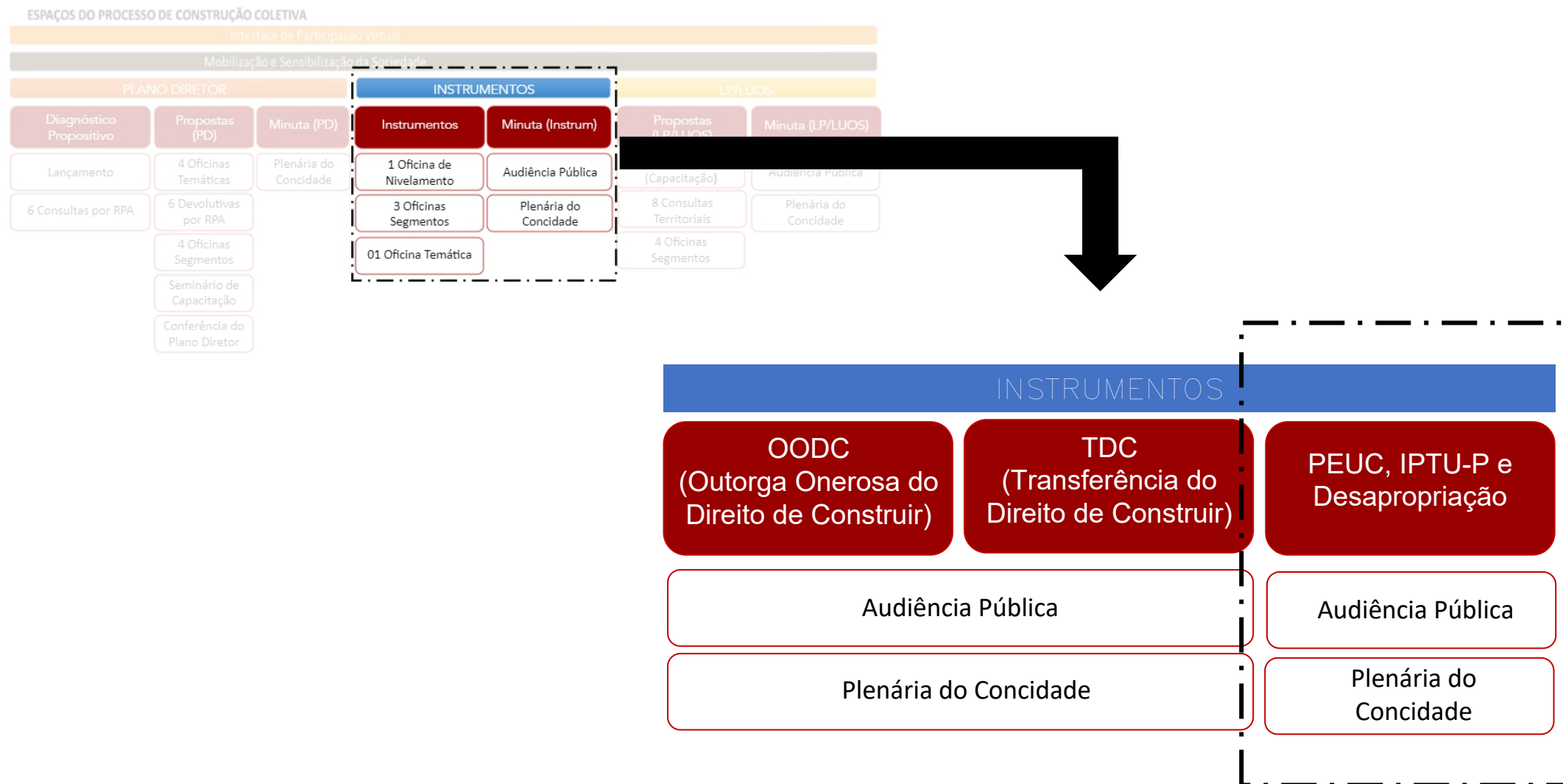
Pré-minuta de Lei
(abril/2019)



Oficina Temática
(nov/2019)

PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Processo Participativo



PEUC e sucedâneos

O que já foi estabelecido no Plano Diretor

Lei Complementar 02/2021

- Definição e objetivos dos instrumentos
- Definição de imóveis não edificadas e subutilizadas e os casos de isenção
- Processo de notificação dos proprietários
- Obrigações e prazos para o proprietário de imóvel notificado
- alternativa da utilização de consórcio imobiliário
- territórios de aplicação do instrumento
- procedimento de majoração da alíquota do IPTU
- diretrizes e procedimentos para a desapropriação
- destinação dos imóveis desapropriados

Propostas para a lei específica

- Detalhamento de critérios de enquadramento e isenção de imóveis
- Procedimentos e prazos de defesa do proprietário notificado
- Detalhamento das obrigações e prazos para o proprietário
- Procedimentos de majoração, suspensão, retomada e cancelamento da aplicação do IPTU Progressivo
- Alternativa da desapropriação por hasta pública

PEUC e sucedâneos

O que já foi estabelecido no Plano Diretor

Lei Complementar 02/2021

Definição e objetivos dos instrumentos

O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória é o instrumento urbanístico indutor do cumprimento do princípio da função social da propriedade e será aplicável nos casos de terrenos e imóveis não edificadas ou subutilizados.

Propostas para a lei específica

Reforço quanto à possibilidade de aplicação conjunta com outros instrumentos previstos no Plano Diretor

PEUC e sucedâneos

O que já foi estabelecido no Plano Diretor

Lei Complementar 02/2021

Definição de imóveis não edificadas e subutilizados

I – imóvel não edificado:

terrenos com área superior a 500m² sem área construída existente, não consideradas portarias e edificações transitórias;

II – imóvel subutilizado:

a) imóveis em terrenos com área superior a 500m², cuja área construída existente corresponda ao coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo definido para a zona; e

b) imóveis com coeficiente de aproveitamento utilizado igual ou superior ao coeficiente de aproveitamento mínimo definido na zona e que tenham, no mínimo, 60% de sua área construída desocupada por mais de 2 anos.

Propostas para a lei específica

- obras paralisadas há mais de dois anos e edificações em ruínas.
- previsão de tratamento de IPAV e IEIS em suas leis específicas.
- Fontes de informação que poderão ser utilizadas para identificação e constituição do cadastro preliminar de imóveis para notificação.

PEUC e sucedâneos

O que já foi estabelecido no Plano Diretor

Lei Complementar 02/2021

Casos de isenção

§ 2º **Lei específica deverá prever as hipóteses em que, excepcionalmente, não haverá incidência do instrumento, ainda que não tenha sido atingido o coeficiente de aproveitamento mínimo estabelecido para a zona em que o imóvel estiver situado, tendo por base a função social da atividade urbana exercida no mesmo.**

§ 3º **Para imóveis em que sejam exercidas atividades voltadas à prestação de serviços públicos, não se aplica o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória.**

§ 4º **Também não se aplica o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória nas situações em que exista pendência judicial impeditiva da edificação ou utilização do imóvel ou declaração de utilidade pública ou interesse social para fins de desapropriação.**

Propostas para a lei específica

Decreto disporá sobre a documentação a ser apresentada para fins de comprovação das situações previstas.

PEUC e sucedâneos

O que já foi estabelecido no Plano Diretor

Lei Complementar 02/2021

Processo de notificação dos proprietários

I - a notificação será realizada por funcionário do órgão competente do Poder Público Municipal ao proprietário do imóvel ou, no caso deste ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - a notificação poderá ser realizada por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário residir fora do território do Município, como alternativa ao inciso anterior;

III - caso a notificação pessoal for frustrada por três vezes, deverá ser feita por edital; e

IV - a notificação deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.

Propostas para a lei específica

- Procedimentos e prazos para defesa do proprietário
- análise da impugnação
- informação da notificação na ficha do imóvel no CADIMO

PEUC e sucedâneos

O que já foi estabelecido no Plano Diretor

Lei Complementar 02/2021

Obrigações e prazos para o proprietário de imóvel notificado

I - nos casos de **imóveis não edificadas ou subutilizadas**, deverá ser protocolado pedido de aprovação de projeto de parcelamento ou edificação, conforme o caso, no prazo de 1 ano;

II - após aprovação de projeto de parcelamento ou edificação, as obras ou o parcelamento deverão ser iniciados em até 2 anos e finalizados no máximo em 5 anos após seu início, com exceção dos casos de empreendimentos de impacto, que terão seu prazo ou condições estabelecidos na lei específica do instrumento; e

III - nos casos de **imóveis subutilizados com mais de 60% de sua área construída desocupada** por mais de 2 anos, o proprietário terá o prazo de **1 ano para ocupação** e comunicação oficial ao Município.

Será **facultado** aos proprietários dos imóveis notificados propor ao Poder Executivo Municipal o estabelecimento de **consórcio imobiliário**.

Propostas para a lei específica

Detalhamento das obrigações para os imóveis notificados, conforme o caso:

- Parcelamento
- Edificação
- utilização

PEUC e sucedâneos

O que já foi estabelecido no Plano Diretor

Lei Complementar 02/2021

Territórios de aplicação do instrumento

I - na Macrozona do Ambiente Construído MAC, **prioritariamente na Zona Centro**, especialmente nas Zona Especial de Centralidades (ZEC) e Zona de Reestruturação Urbana (ZRU); e

II - na Macrozona de Ambiente Natural e Cultural (MANC), **especificamente na Zona de Desenvolvimento Sustentável Centro (ZDS Centro)**, e em casos especiais, onde o coeficiente de aproveitamento do terreno não atinja o mínimo definido para a zona em que se situa.

Propostas para a lei específica

Destaque para utilização do instrumento em áreas objeto dos instrumentos Operações Urbanas Consorciadas e Projetos Especiais.

Previsão de Decreto com a estratégia de priorização da aplicação do instrumento.

PEUC e sucedâneos

O que já foi estabelecido no Plano Diretor

Lei Complementar 02/2021

Aplicação do IPTU Progressivo

O Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU-P) é o instrumento utilizado pelo Município sobre o imóvel quando esgotados os prazos previstos nos artigos anteriores sem o cumprimento pelos proprietários das obrigações estabelecidas

- Após o transcurso dos prazos previstos, o Município poderá aplicar, de forma progressiva, a alíquota do IPTU vigente no exercício anterior até atingir o limite máximo de 15%
- A alíquota progressiva será suspensa, a requerimento do contribuinte, a partir da data em que seja iniciado o procedimento administrativo de parcelamento ou iniciada a edificação ou utilização do imóvel, mediante licença municipal, e poderá ser restabelecida em caso de fraude ou interrupção
- Remete para lei específica: processos de interrupção, suspensão e restabelecimento da instituição de alíquota progressiva e penalidades cabíveis (dolo ou fraude)

O que a lei específica acrescenta

- Ratifica que a obrigação de pagar o IPTU Progressivo é transmitida ao adquirente da propriedade do imóvel ou dos direitos a ele relativos.
- Veda concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo.
- Detalhamento das condições para majoração, suspensão, restabelecimento e cancelamento da progressão da alíquota em alinhamento com o ano fiscal tributário.

PEUC e sucedâneos

O que já foi estabelecido no Plano Diretor

Lei Complementar 02/2021

Diretrizes para aplicação do IPTU Progressivo

I - após notificação e transcorrido o prazo para apresentação de projeto ou para a utilização do imóvel, o órgão público responsável pela notificação informará à Secretaria Municipal de Finanças os imóveis a terem sua alíquota majorada para fins sancionatórios;

II - nos primeiros 5 anos, a alíquota a ser aplicada a cada ano no cálculo do IPTU progressivo no tempo será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior, observado o limite máximo de 15%

III - depois de transcorridos os primeiros 5 anos, deverá ser mantida a alíquota resultante da progressão, tornando-se o imóvel passível de desapropriação mediante pagamento em títulos da dívida pública, até que seja dado uso ou adequado aproveitamento ao imóvel; e

Propostas para a lei específica

Estabelece que não haverá devolução dos valores já pagos referentes ao IPTU Progressivo cobrados no exercício fiscal em curso ou nos anos anteriores.

PEUC e sucedâneos

O que já foi estabelecido no Plano Diretor

Lei Complementar 02/2021

Previsão da desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública e destinação dos imóveis desapropriados

Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU-P sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à **desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.**

Os terrenos e imóveis objeto de desapropriação mediante pagamento em títulos da dívida pública poderão ser destinados a :

I - habitação de interesse social;

II - edificações de uso misto e equipamentos públicos, especialmente na região central do Recife

Propostas para a lei específica

Ratifica

PEUC e sucedâneos

O que já foi estabelecido no Plano Diretor

Lei Complementar 02/2021

Diretrizes e procedimentos para aplicação da Desapropriação-sanção (valor de indenização, destinação pelo município ou alienação)

I - o **valor de indenização** deverá refletir o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público e que também não deverá computar expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios;

II - os títulos da dívida pública serão resgatados no prazo de até 10 anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas;

III - após adjudicação da propriedade do imóvel ao Município, este deverá determinar a **destinação urbanística do bem, vinculada à implantação de ações estratégicas do Plano Diretor**;

IV - caso não haja interesse público na sua destinação, o **Município poderá alienar o imóvel mediante licitação pública**, desde que o **valor** percebido seja **destinado ao Fundo de Desenvolvimento Urbano**

Propostas para a lei específica

Previsão da alternativa da desapropriação urbanística por hasta pública e elementos para elaboração de editais.



Elementos para debate

PEUC e sucedâneos conteúdo do projeto de lei

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÃO PRELIMINAR

Art. 1º Esta lei estabelece as normas e procedimentos gerais para regulamentar a aplicação, em todo o território municipal, dos seguintes instrumentos jurídico-urbanísticos de indução da função social da propriedade urbana:

- I - parcelamento, edificação e utilização compulsórios – PEUC;**
- II - imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo – IPTU Progressivo; e**
- III - desapropriação-sanção.**





§1º Os instrumentos previstos (...) **serão aplicados de forma sucessiva**, em conformidade com o disposto na CF/1988, nas disposições do PD/2021 e desta lei.

§2º Os instrumentos (...) contribuem para implantar a política de desenvolvimento urbano prevista no PD/2021, **podendo ser utilizados em combinação com outros instrumentos** (...) com vistas a obter a **máxima eficiência dos projetos e dos programas desenvolvidos**, (...) para a justa distribuição dos benefícios e ônus do desenvolvimento urbano.

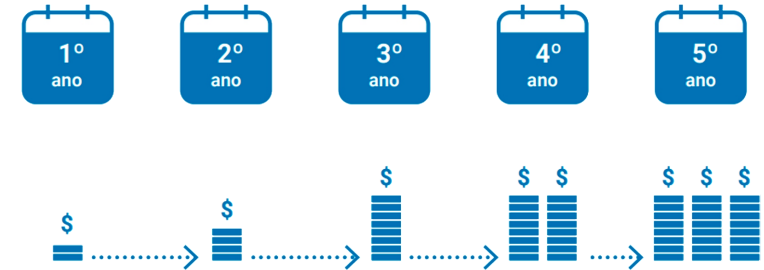
Parcelamento, edificação e utilização compulsórios – PEUC

I



IPTU Progressivo

II



Desapropriação-sanção.

III





CAPÍTULO II - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC)

Art. 2º O PEUC é o **instrumento indutor da função social da propriedade** que tem por objetivo **promover o uso ou a edificação de imóveis considerados não edificadas ou subutilizados (...).**

PARÁGRAFO ÚNICO

O instrumento PEUC induz o uso socialmente adequado dos bens imóveis não edificadas ou subutilizados **em regiões dotadas de infraestrutura ou que serão objeto dos instrumentos urbanísticos Projeto Especial ou Operação Urbana Consorciada**, conforme previsto no PD/2021





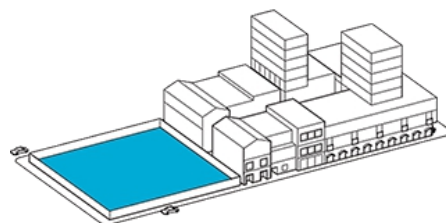
Art. 3º Para fins de aplicação do instrumento PEUC, é considerado:



INCISOS

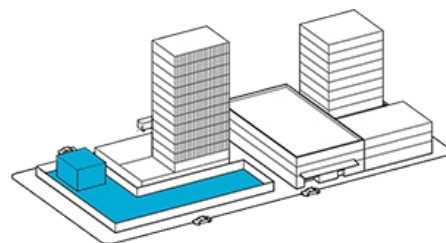
Imóvel não edificado:

terreno com área superior a **500m²**, sem área construída existente, não consideradas portarias e edificações transitórias;



I

Imóvel subutilizado:



II

a) imóvel em terreno com área superior a 500m², cuja área construída existente corresponda a coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo definido para a zona,

b) **imóvel** com coeficiente de aproveitamento utilizado igual ou superior ao coeficiente de aproveitamento mínimo definido na zona e **que tenha, no mínimo, 60% de sua área construída desocupada por mais de 2 anos ininterruptos.**





§1º. As **obras paralisadas há mais de dois anos** e as **edificações em ruínas** enquadram-se nos termos deste artigo.

§2º. Os parâmetros estabelecidos nos incisos deste artigo **não se aplicam aos Imóveis de Preservação de Área Verde (IPAV) e aos Imóveis Especiais de Interesse Social (IEIS)**, cujos critérios serão definidos nas leis ou atos normativos que venham a instituí-los ou a regulamentá-los, com vistas a garantir o seu caráter protetivo e suas funções socioambientais específicas.





Art. 4º É vedada a aplicação do PEUC nos casos de:

PARÁGRAFO ÚNICO

Decreto disporá sobre a documentação a ser apresentada para fins de comprovação das situações previstas nos incisos do presente artigo

INCISOS



I

Imóvel com atividades voltadas à prestação de serviços públicos.



II

Imóvel utilizado para o desenvolvimento de atividade permitida em lei para a zona ou setor em que estiver inserido, independentemente do coeficiente de aproveitamento utilizado;



III

Indisponibilidade jurídica do imóvel, tais como pendência judicial impeditiva da edificação ou utilização do imóvel ou declaração de utilidade pública ou interesse social para fins de desapropriação.

5. Cadastro preliminar de imóveis



Art. 5º O Poder Executivo Municipal realizará **cadastro preliminar de imóveis** (...) para cumprimento do PEUC, efetuado a partir de informações aptas a **caracterizá-los como subutilizados ou não edificadas**.



§1º O cadastramento (...) será realizado a partir de **informações colhidas (...) que utilizará, especialmente:**

INCISOS

I

banco de dados específico elaborado pela Administração Pública Municipal;



II

documento ou informação apresentada por órgão ou instituição públicos;



III

informações fornecidas por concessionárias de serviços públicos, tais como de abastecimento d'água, energia elétrica e gás, sobre a inexistência de consumo ou consumo incompatível com o uso ou atividade exercidos no imóvel;



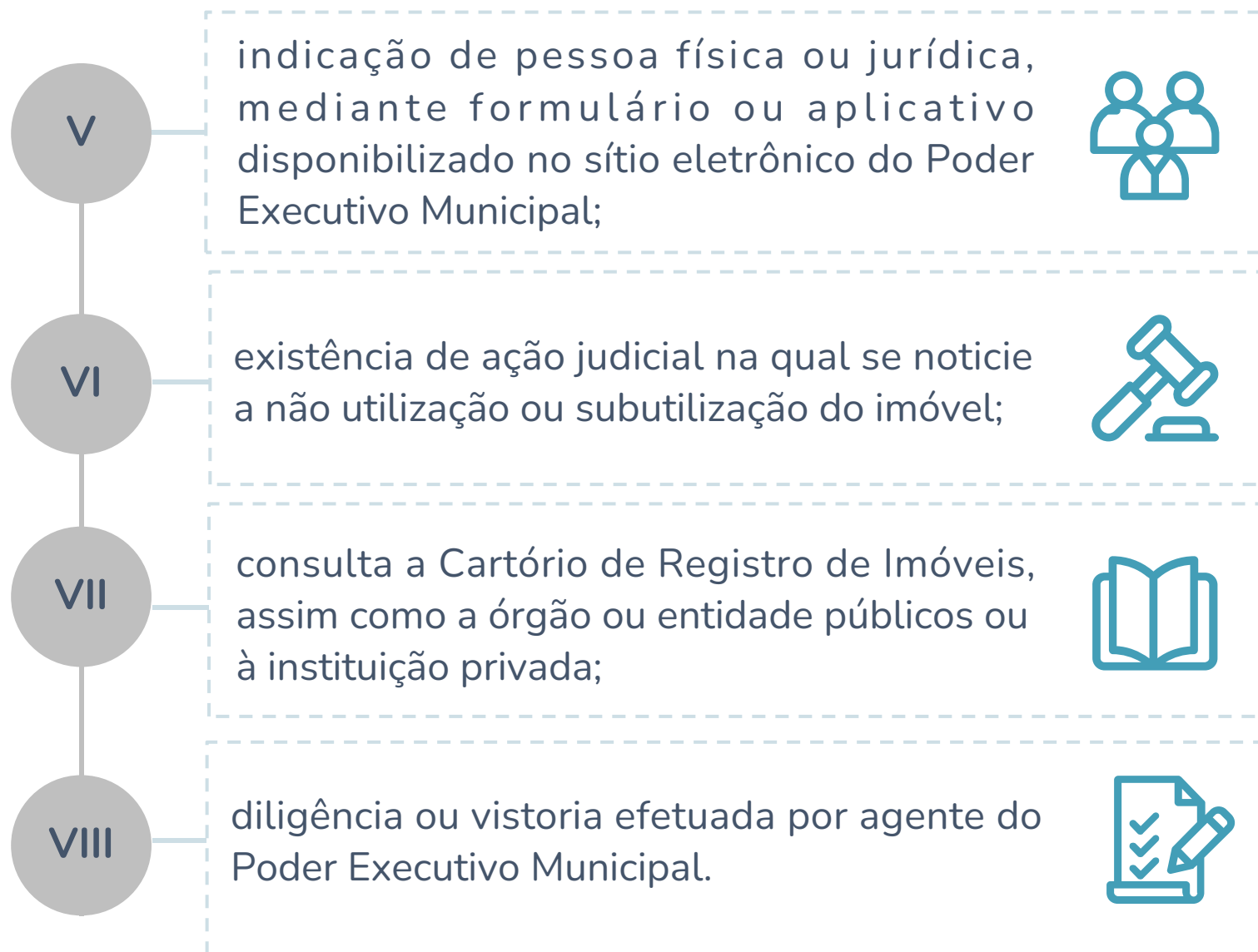
IV

pesquisa realizada por instituição de ensino ou pesquisa reconhecida por órgão público competente;



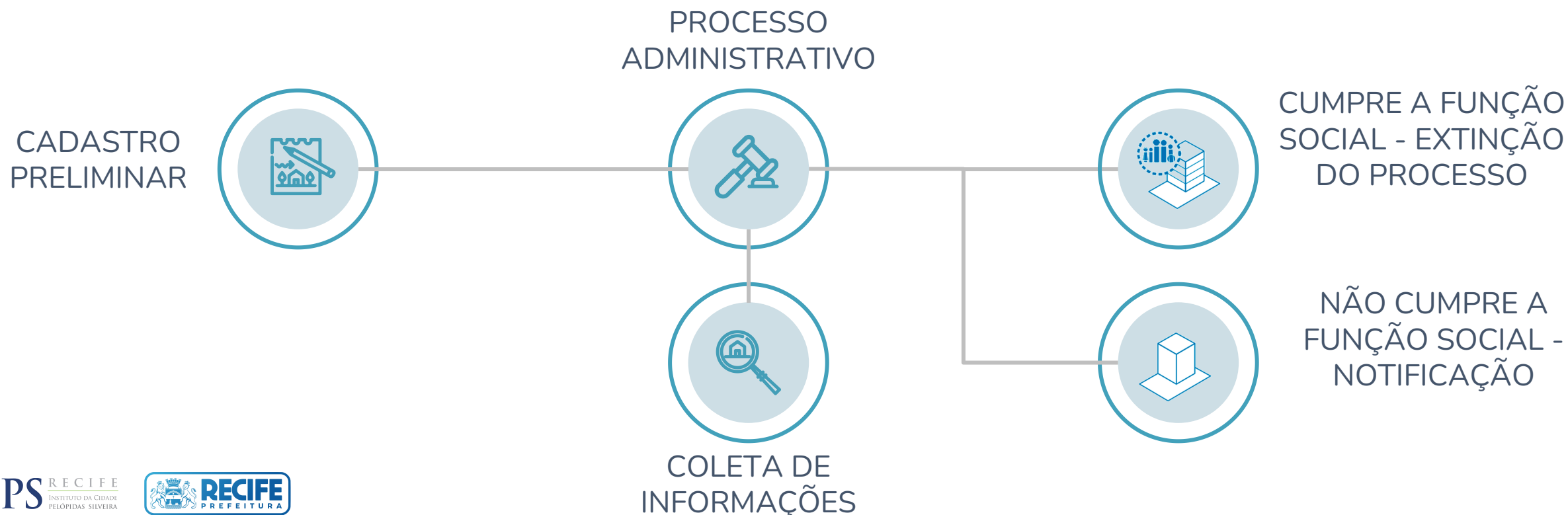


INCISOS



§2º O imóvel inserido no cadastro preliminar será objeto do devido processo administrativo, iniciado por meio da **coleta de informações** e finalizado mediante **promulgação da decisão fundamentada (...)** quanto ao cumprimento ou não da sua função social (...).

§3º O proprietário do imóvel (...) **cuja decisão proferida confirme o não cumprimento da função social da propriedade será notificado** para fins de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, **assegurado o direito à ampla defesa e ao contraditório.**





Art. 6º A notificação para cumprimento do PEUC será realizada por meio de:



INCISOS

I

Funcionário do órgão municipal competente ao proprietário do imóvel, representante legal ou sucessores, ou, no caso de pessoa jurídica, a quem tenha poderes de representá-la ou a quem for responsável pela sua gerência geral ou administração;



II

Carta registrada com aviso de recebimento, quando o notificado residir fora do território do Município;



III

Por edital, caso frustradas por três vezes as notificações previstas nos incisos anteriores.

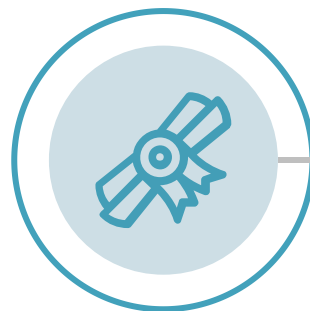




Art. 7º A notificação para cumprimento do PEUC **constará da respectiva ficha do imóvel no Cadastro Imobiliário Municipal**, sendo essa informação disponibilizada:



INCISOS



I

Aos interessados, no momento do pedido de certidão de regularidade fiscal dos tributos municipais referentes ao imóvel, para fins de transferência inter vivos ou causa mortis;



II

A quaisquer interessados, sem referência à titularidade do imóvel.



Art. 8º A o proprietário do imóvel notificado será conferido o direito à ampla defesa e ao contraditório.



§1

O proprietário de imóvel notificado terá direito à impugnação da notificação, a qual deverá ser formalmente apresentada ao órgão municipal competente no prazo de 15 (quinze) dias, contado a partir do primeiro dia útil subsequente ao recebimento da notificação.'



§2

O prazo para cumprimento do PEUC será suspenso a partir da data em que for protocolada, no órgão municipal competente, a impugnação da notificação.



§3

O órgão municipal terá o prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis uma única vez por igual período, para análise e decisão sobre a impugnação apresentada, sendo o proprietário do imóvel notificado desta decisão



§4

Deferida a impugnação, o processo administrativo correspondente será extinto.





§5

Indeferida a impugnação, será retomada a contagem do prazo para o cumprimento do PEUC.



§6

Da decisão de indeferimento da impugnação caberá recurso administrativo, sem efeito suspensivo, para a autoridade competente.



§7

Não apresentada impugnação ou recurso ou uma vez estes indeferidos, o Poder Executivo Municipal formalizará, no prazo de 60 (sessenta) dias contado da prolação da decisão final no respectivo processo administrativo, requerimento ao Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição correspondente para averbação de sua sujeição ao PEUC na matrícula do imóvel.



§8

Ato regulamentar estabelecerá as demais condições e procedimentos para os fins de atendimento das disposições deste artigo, assim como definirá os órgãos e autoridades competentes para proferir as decisões referidas.





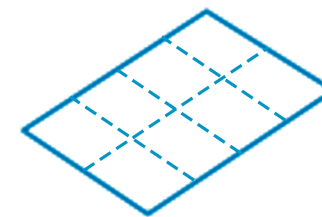
Art. 9º O proprietário do imóvel notificado com obrigação de parcelar deverá:



INCISOS

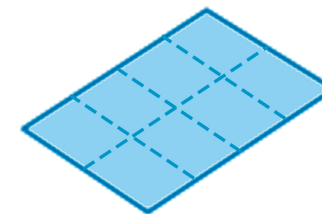
I

protocolar, no órgão municipal competente, projeto de parcelamento do solo no prazo de 1 (um) ano, contado do recebimento da notificação;



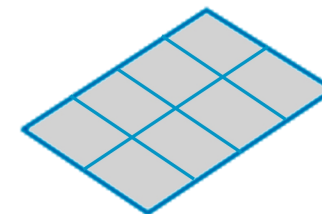
II

comprovar o início da implantação do parcelamento no prazo de até 2 (dois) anos da data da aprovação do respectivo projeto, nas condições previstas em regulamento



III

comprovar a implantação do parcelamento no prazo de até 5 (cinco) anos após seu início.





Art. 10. O proprietário do imóvel notificado **com obrigação de edificar** deverá:

PARÁGRAFO ÚNICO

Nos casos de **empreendimento de impacto**, poderão ser **determinados prazos especiais** para a conclusão das obras ou para sua execução por etapas, (...) desde que formalizado requerimento com a devida **justificativa técnica e comprovação** quanto à necessidade desta medida no processo correspondente (...).

INCISOS

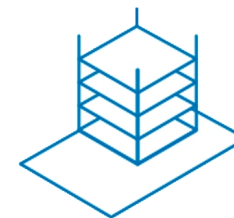
I

protocolar, no órgão municipal competente, projeto de edificação no prazo de 1 (um) ano, contado do recebimento da notificação



II

comprovar o início das obras no prazo de até 2 (dois) anos da data da aprovação do respectivo projeto, nas condições previstas em regulamento;



III

comprovar a execução das obras mediante apresentação de Habite-se ou Aceite-se da edificação no prazo de até 5 (cinco) anos após seu início.





Art. 11. O proprietário do imóvel notificado com obrigação de utilizar deverá protocolar, no órgão municipal competente, **documento comprobatório da utilização do imóvel no prazo de 1 (um) ano**, contado do recebimento da notificação (...).

§1º. Serão considerados, dentre outros documentos comprobatórios da utilização do imóvel, os seguintes:

§2º A adoção das providências para a promoção da adequada utilização do imóvel **não regulariza, por si só, a edificação irregularmente edificada.**

INCISOS

I documento de consumo de serviços públicos, tais como os de abastecimento d'água, energia elétrica e gás, compatível com o uso e atividade, emitido por concessionária do respectivo serviço;



II alvará de localização e funcionamento vigente, para as atividades não habitacionais sujeitas a licenciamento;



III demais documentos aptos a comprovar a efetiva utilização do imóvel que venham a ser aceitos ou exigidos pelo órgão municipal competente.





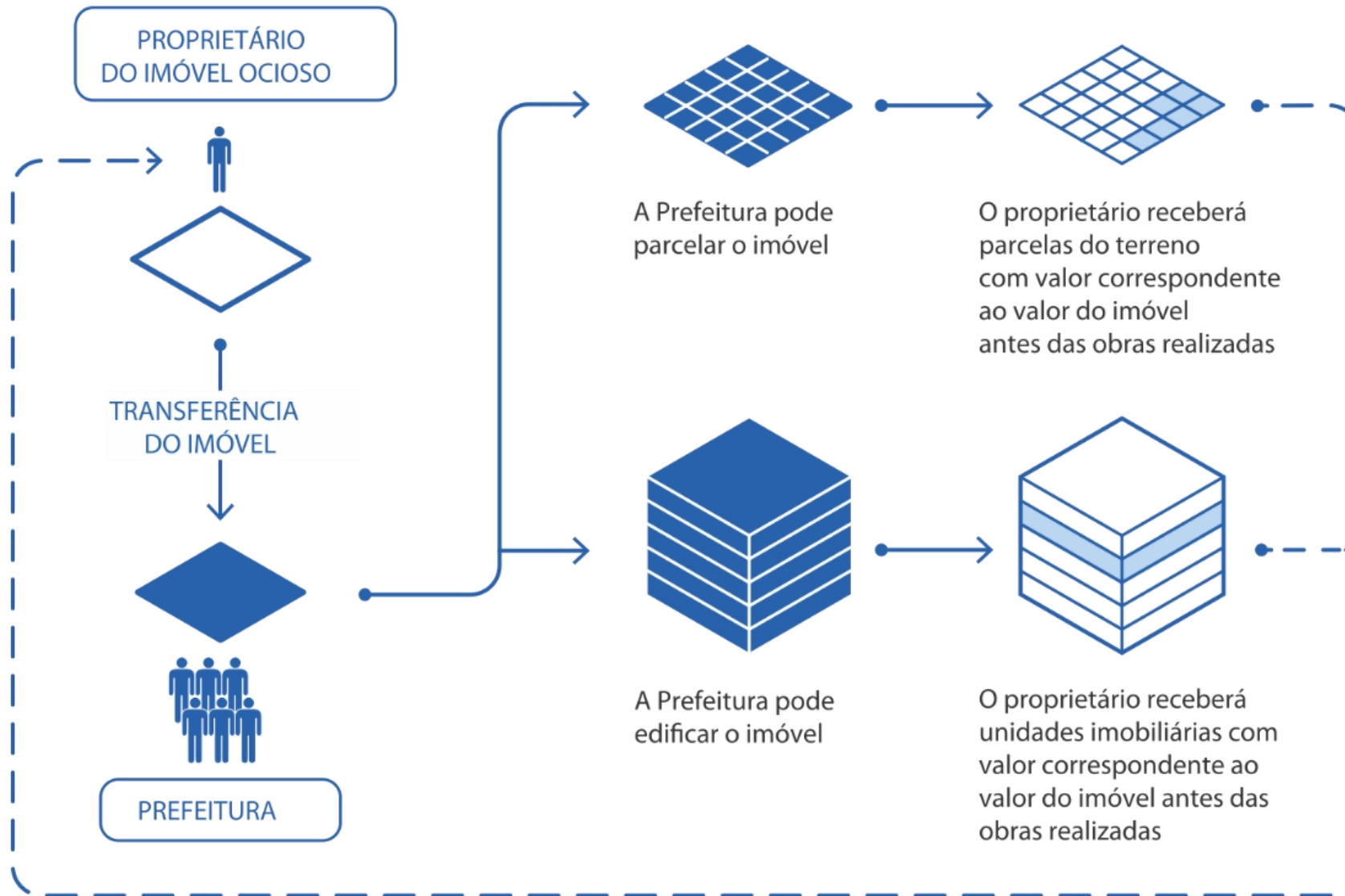
Art. 12. O proprietário do imóvel notificado deverá informar ao Poder Executivo Municipal as providências adotadas para cumprimento do PEUC, (...) **sob pena de aplicação do imposto predial territorial urbano progressivo no tempo (IPTU - P) e da desapropriação-sanção** nos termos desta lei.



§1º. O proprietário poderá oferecer proposta de **instalação de consórcio imobiliário** no imóvel notificado para cumprimento do PEUC, o qual, se for aceito por meio de manifestação expressa do interesse público pelo Poder Executivo Municipal, **suspenderá o prazo para cumprimento da obrigação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.**

§2º. A transmissão do imóvel por ato inter vivos ou causa mortis posterior à data da notificação **transferirá as obrigações de PEUC, previstas na presente lei, sem interrupção de quaisquer prazos.**

Consórcio imobiliário





Art. 13. Não será considerada providência suficiente para fins de atendimento da obrigação do PEUC a protocolização de projeto de parcelamento ou de edificação **que não garanta o cumprimento da função social do imóvel notificado**, nos termos do Plano Diretor e desta lei.



PARÁGRAFO ÚNICO

A protocolização dos projetos de que trata o caput do presente artigo **suspende o curso dos prazos para cumprimento da obrigação de PEUC** e, em caso de indeferimento, os prazos voltam a ser contados a partir do primeiro dia útil seguinte à data da decisão.



Art. 14. O Poder Executivo Municipal, **a p ó s a comprovação do e f e t i v o aproveitamento do imóvel**, promoverá:

INCISOS

I

O cancelamento da anotação da obrigação do PEUC na respectiva ficha do imóvel no Cadastro Imobiliário Municipal;



II

a emissão de certidão de cumprimento da função social da propriedade para que o proprietário do imóvel requeira o cancelamento da averbação de que trata o art. 8º, §7º, no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição correspondente.





Art. 15. O instrumento PEUC incidirá na:

PARÁGRAFO ÚNICO

Além das zonas previstas nos incisos I e II do presente artigo, o **PEUC poderá ser aplicado em áreas objeto dos instrumentos Operações Urbanas Consorciadas e Projetos Especiais.**

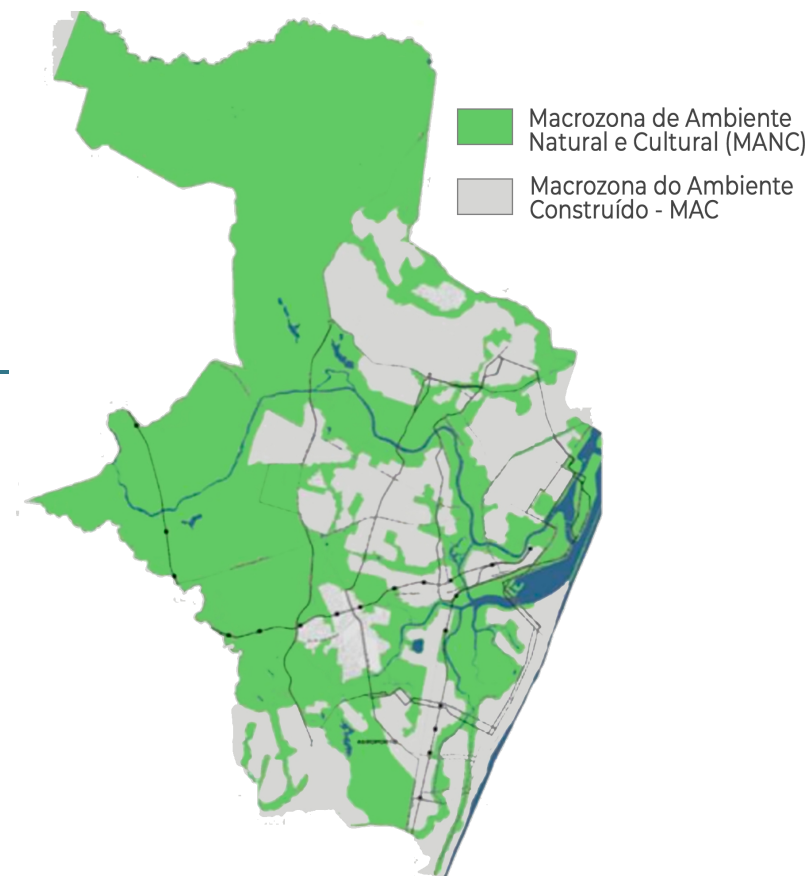
INCISOS

I

Macrozona do Ambiente Construído - MAC, prioritariamente na Zona Centro, e especificamente nas Zonas Especiais de Centralidade (ZEC) e nas Zonas de Reestruturação Urbana (ZRU)

II

Macrozona de Ambiente Natural e Cultural (MANC), especificamente na Zona de Desenvolvimento Sustentável Centro (ZDS Centro) e em casos especiais, onde o coeficiente de aproveitamento do terreno não atinja o mínimo definido para a zona em que se situe.





Art. 16. Ato regulamentar do Poder Executivo Municipal estabelecerá **estratégia de priorização para notificação dos imóveis objeto de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios**, devendo sempre ser priorizados aqueles que estão em **perímetro de Operações Urbanas Consorciadas ou de Projetos Especiais**.



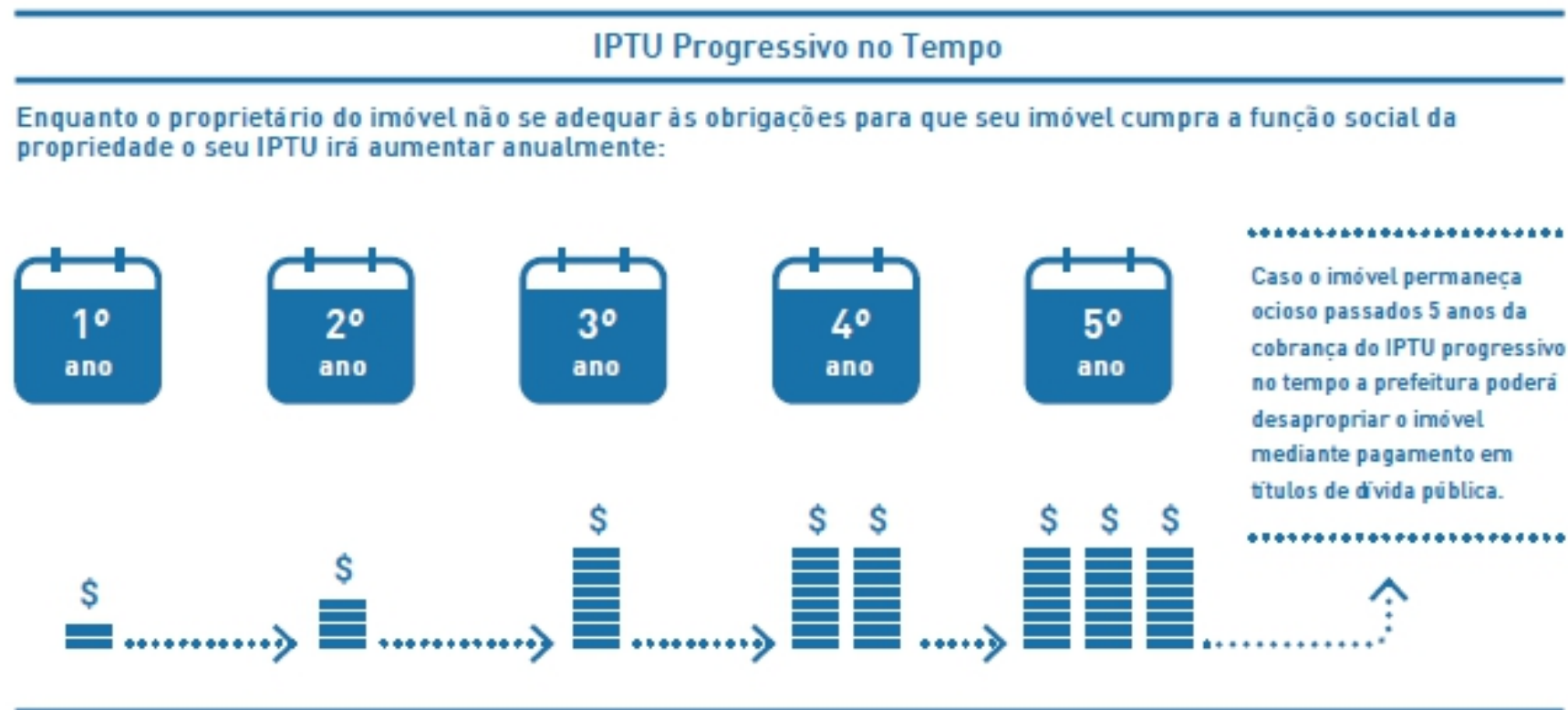
CAPÍTULO III - DO IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO (IPTU PROGRESSIVO)

Art. 17. O imposto predial territorial urbano progressivo no tempo **(IPTU Progressivo)** é um tributo de caráter progressivo, destinado à promoção do efetivo **cumprimento da função social da propriedade urbana**.

Art. 18. O IPTU Progressivo incidirá sobre o imóvel previamente notificado para parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC), cujo proprietário não haja cumprido as condições e prazos previstos no Plano Diretor e nos arts. 9º, 10 e 11 da presente lei.

§1º. O proprietário do imóvel que se enquadrar nos termos do caput do presente artigo será notificado oficialmente, pelo órgão municipal competente, sobre o início da incidência do IPTU Progressivo.

§2º. Será aplicada ao IPTU majoração anual e consecutiva igual ao dobro do valor da alíquota do exercício fiscal anterior, até o limite máximo de 15% (quinze por cento).



§3º. Será mantida a cobrança do IPTU pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel ou que seja efetuada sua desapropriação, conforme disposto nesta lei.

§4º. A obrigação de pagar o IPTU Progressivo é transmitida ao adquirente da propriedade do imóvel ou dos direitos a ele relativos.

Art. 19. É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo.

Parágrafo único. Serão suspensas quaisquer isenções ou anistias do IPTU incidentes sobre o imóvel, quando o proprietário for notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Art. 20. A aplicação da progressão da alíquota do IPTU será suspensa, a requerimento do proprietário do imóvel, a partir da data em que for comprovado o início do parcelamento ou da edificação ou utilização do imóvel, nos termos do Plano Diretor e da presente lei, e poderá ser restabelecida em caso de comprovação de seu não cumprimento ou de fraude, independentemente da incidência de demais sanções legalmente previstas.

§1º. Será também suspensa a progressão da alíquota do IPTU nos casos em que o proprietário oferecer o imóvel objeto de notificação para instalação de consórcio imobiliário ao Poder Executivo Municipal e este manifeste expressamente interesse, conforme previsto no art. 12, §1º, observadas as disposições de lei ou ato normativo específicos.

§2º. A suspensão da progressão da alíquota ocorrerá no exercício fiscal subsequente ao da comprovação de que tratam o caput e o §1º deste artigo, permanecendo o valor da última alíquota majorada enquanto atender as condições e prazos estabelecidos nesta lei.

§3º. A documentação comprobatória para os fins previstos no presente artigo será estabelecida em regulamento.

21. > Como a aplicação do instrumento será suspensão?

Art. 21. Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel nos termos dispostos nesta lei, não haverá mais incidência de alíquota majorada a partir do exercício fiscal subsequente ao atendimento da referida obrigação.

§1º Para os fins de que trata o caput do presente artigo, o proprietário do imóvel deverá apresentar requerimento ao órgão municipal competente, acompanhado da documentação comprobatória do cumprimento do PEUC, nos termos dispostos nesta lei e em regulamento.

§2º. Não haverá devolução dos valores já pagos referentes ao IPTU Progressivo cobrados no exercício fiscal em curso ou nos anos anteriores.

Art. 22. Aplicam-se ao IPTU Progressivo, no que couber, além das disposições do Plano Diretor e da presente lei, as normas tributárias.

23. O que será feito caso o proprietário não efetue a obrigação?

CAPÍTULO IV - DA DESAPROPRIAÇÃO-SANÇÃO

Art. 23. Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo sem que o proprietário do imóvel tenha cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso, o Poder Executivo Municipal poderá proceder à desapropriação desse imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação do 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, nos termos do art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 2001 (Estatuto da Cidade).



23.1 > Valor pago na desapropriação ?

§2º O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Executivo Municipal na área onde o mesmo se localiza, após a notificação de descumprimento da função social da propriedade prevista nesta lei;

II - terá deduzidos os débitos referentes aos tributos municipais incidentes sobre o imóvel e, em caso de os débitos superarem o valor do mesmo, o excedente será objeto de cobrança nos termos da legislação tributária;

III – não considerará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos pendentes.

Art. 24. O Poder Executivo Municipal procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público, diretamente ou por intermédio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório e sendo mantidas aos adquirentes dos imóveis as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta lei.

Art. 25. O imóvel objeto de desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública **será especialmente destinado:**

I – à **habitação de interesse social** faixas 1 (um), 1,5 (um e meio), 2 (dois) e faixa 3 (três) do Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV ou equivalente; e

II – a **uso misto e equipamento público**, especialmente na região central do Recife.

26. Desapropriação urbanística por hasta pública

Art. 26. Sem prejuízo do disposto no art. 29, o Poder Executivo Municipal poderá promover, a partir do primeiro ano de cobrança do IPTU Progressivo sem que o proprietário do imóvel tenha cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, a desapropriação urbanística por hasta pública destes imóveis, fundamentada no descumprimento da função social da propriedade, objetivando seu efetivo aproveitamento.

Parágrafo único.

Previamente à desapropriação por hasta pública, o Poder Executivo Municipal notificará o proprietário do imóvel da instauração do procedimento.

Art. 27. O edital de desapropriação urbanística por hasta pública conterá, no mínimo, as seguintes disposições:

- I – vedação de lances de valor inferior ao da **avaliação administrativa do bem**;
- II – obrigação do arrematante de **promover o aproveitamento do imóvel nos termos, condições e prazos previstos no respectivo edital**, de modo a fazer cumprir a função social do bem desapropriado, não podendo tais prazos ultrapassar os previstos nos artigos 9º, 10 e 11;
- III – o valor da multa a ser aplicada pelo descumprimento da obrigação prevista no inciso anterior;
- IV – **previsão de fiança bancária ou seguro, em favor da entidade pública expropriante**, como garantia real do cumprimento das obrigações previstas nos incisos II e III.
- V – a obrigação do arrematante **efetuar o pagamento à vista, por meio de depósito em conta corrente posta à disposição do expropriado**;
- VI – registro da existência e quantificação de débitos do expropriado com o Poder Executivo Municipal, que serão retidos pelo Município e abatidos do valor pago ao expropriado.

Art. 28. A carta de arrematação expedida em favor do arrematante pela entidade pública expropriante constituirá título hábil para o registro imobiliário da alienação e da hipoteca que eventualmente venha a ser ofertada como garantia de que trata o art. 27, IV, nos termos do art. 167, I, 26, da Lei Federal n. 6.015, de 1973.

Art. 29. Para a regulamentação desta lei, serão editados, pelo Poder Executivo Municipal, atos normativos, estabelecendo, dentre outras determinações:

I – a **definição do(s) órgão(s) a quem competirá a responsabilidade pelas atribuições estipuladas na presente lei**, tendo por base sua respectiva competência administrativa legalmente instituída;

II - os **procedimentos, documentos e demais requisitos complementares** a serem observados para cumprimento das obrigações previstas nesta lei.

Parágrafo único. Poderão ser realizadas, a cargo dos órgãos competentes, vistorias e diligências, ao lado de demais atos administrativos, para as comprovações e conferências que sejam consideradas necessárias visando ao cumprimento da presente lei.

30. Quanto às demais incidências legais?

Art. 30. O cumprimento dos requisitos estabelecidos nesta lei e em sua regulamentação não exime a obrigação do atendimento à legislação que guarde pertinência, notadamente, de natureza urbanística, ambiental e tributária.

PROGRAMAÇÃO PRELIMINAR

DISPONIBILIZAÇÃO DAS MINUTAS - CONVOCAÇÃO CT	18/3
REUNIÃO CT PLANEJAMENTO	24/3
DISPONIBILIZAÇÃO DAS MINUTAS - CONVOCAÇÃO AUDIÊNCIA	28/3
AUDIÊNCIA PÚBLICA	14/4
REUNIÃO CT PLANEJAMENTO	28/4
CONSULTA PÚBLICA (RECEBIMENTO DAS CONTRIBUIÇÕES)	28/3 - 29/4
REUNIÃO CT PLANEJAMENTO	5/5
REUNIÃO PLENÁRIA CONCIDADE	24/5

PROXIMOS TEMAS

EIV

PARCELAMENTO

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

EDIFICAÇÕES

PAUTA

- Informes

PAUTA

- Encaminhamentos

OBIGADO!

icps@recife.pe.gov.br



SECRETARIA DE POLÍTICA URBANA E LICENCIAMENTO
ICPS RECIFE
INSTITUTO DA CIDADE
PELÓPIDAS SILVEIRA