AUDIÊNCIA PÚBLICA
Regulamentação dos instrumentos urbanísticos de indução da Função Social da Propriedade: PEUC e sucedâneos.
26/04/2022

RECIFE PREFEITURA

SECRETARIA DE POLÍTICA URBANA E LICENCIAMENTO

ICPS RECIFE
INSTITUTO DA CIDADE PELÓPIDAS SILVEIRA

Foto: Andréa Rêgo Barros

PROGRAMAÇÃO

14h - Abertura presencial e on-line (Início da transmissão on-line);

14h15 - Apresentação das propostas dos instrumentos urbanísticos: Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC), IPTU Progressivo e Desapropriação com Títulos da Dívida Pública;

14h45 - Apresentação das considerações dos representantes dos segmentos componentes do Conselho da Cidade;

15h15 - Inscrição e falas dos demais participantes da audiência;

16h15 - Respostas e comentários dos representantes dos segmentos componentes do Conselho da Cidade;

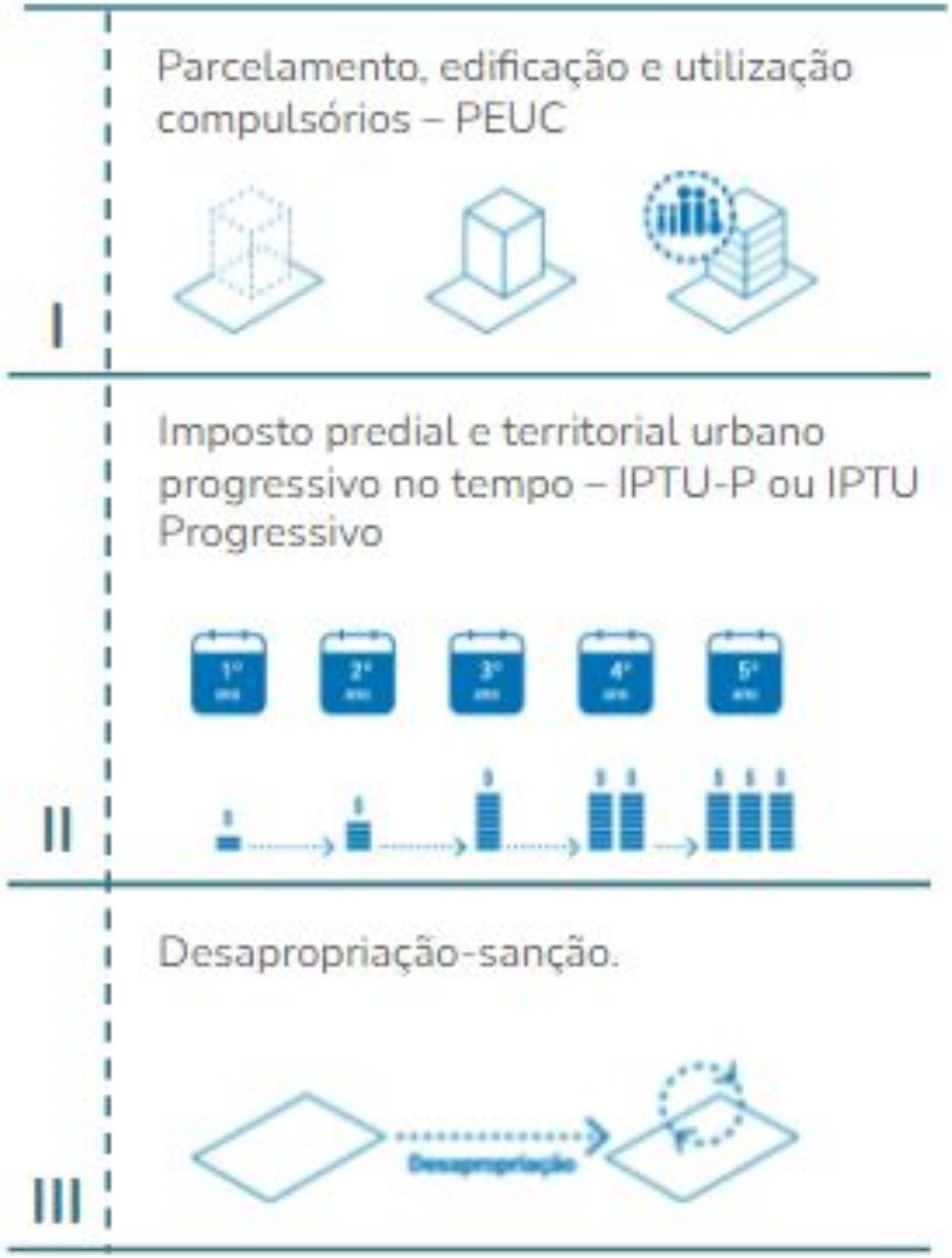
17h - Encerramento.

PEUC e sucedâneos

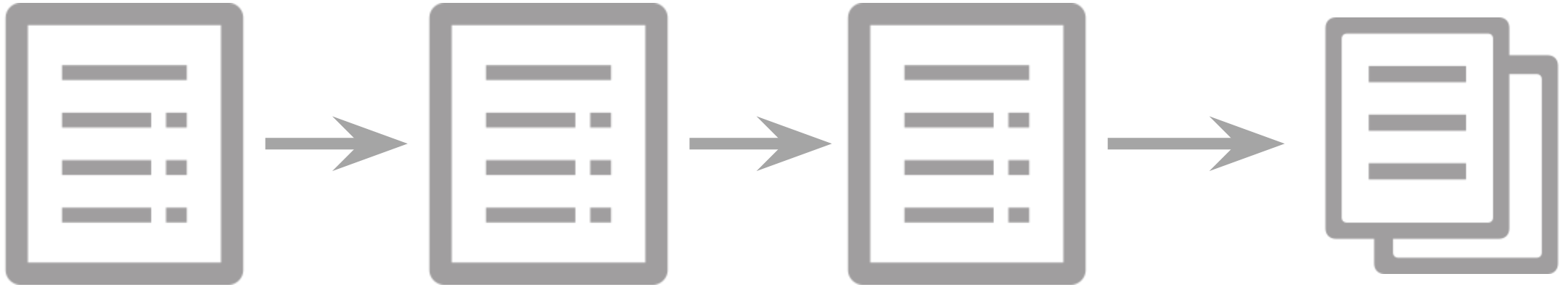
O **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios** é aplicado sobre o imóvel não edificado ou subutilizado nos termos do Plano Diretor.

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)

Previsão dos instrumentos

Lei Orgânica, Código Tributário e Plano Diretor (1991, 2008 e 2021)

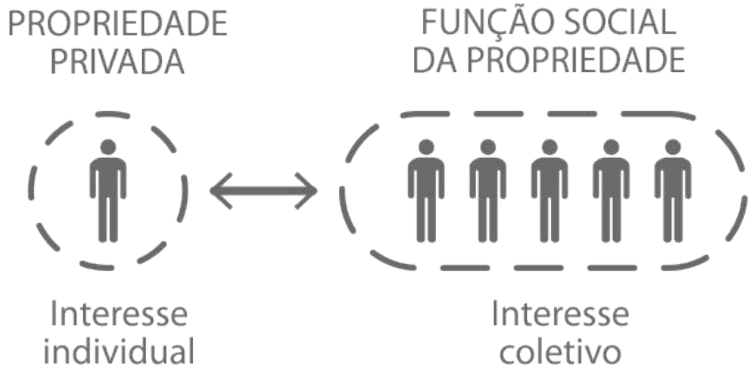
Recepção dos Instrumentos

Lei específica

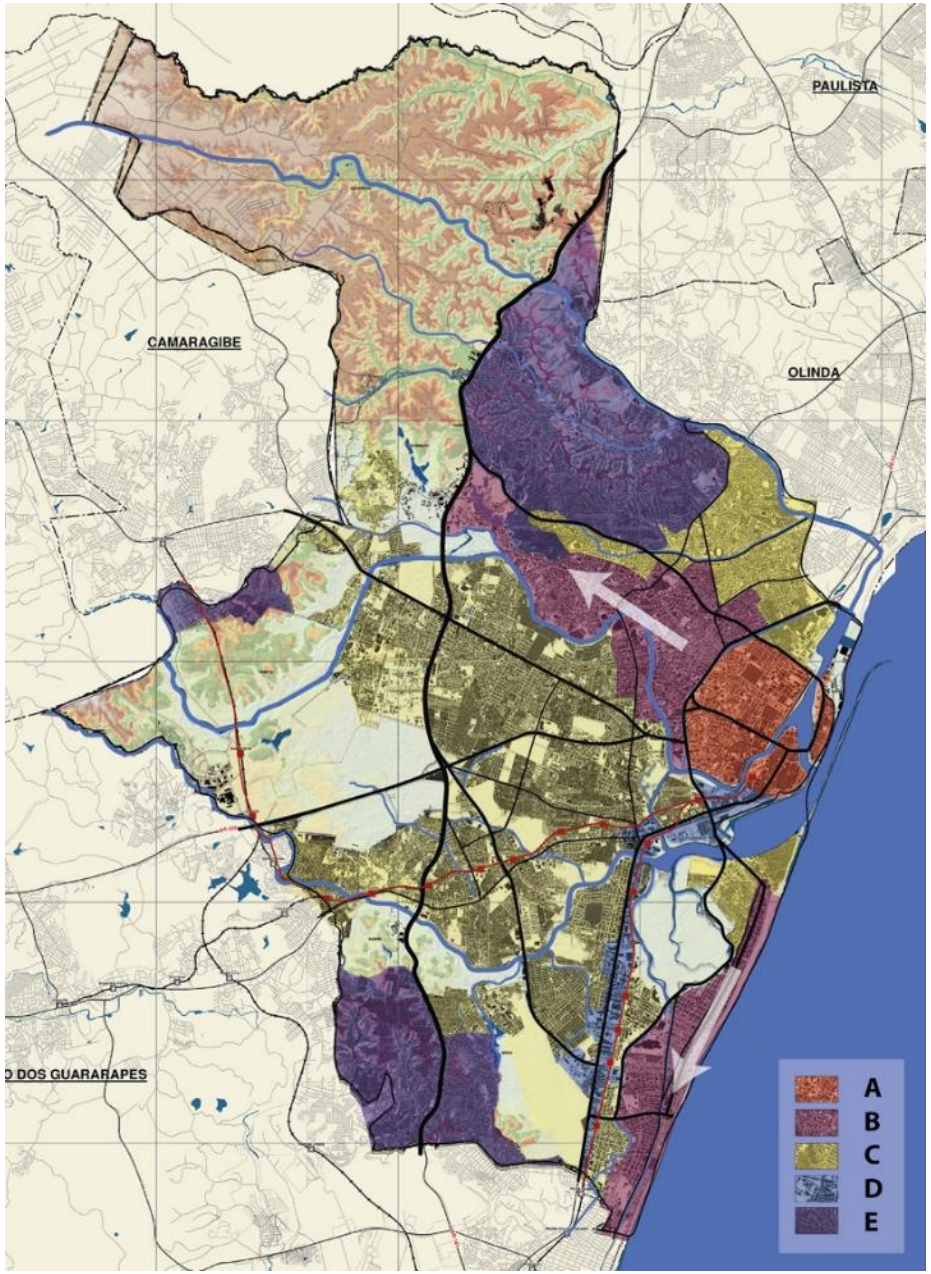
Regulamentação

A Função Social da Propriedade

Propriedade Urbana → **Cumprimento da função social da propriedade** → **Quando atende as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor** → **qualidade de vida, justiça social e desenvolvimento das atividades econômicas em bases sustentáveis**



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



PLANO DIRETOR DO RECIFE

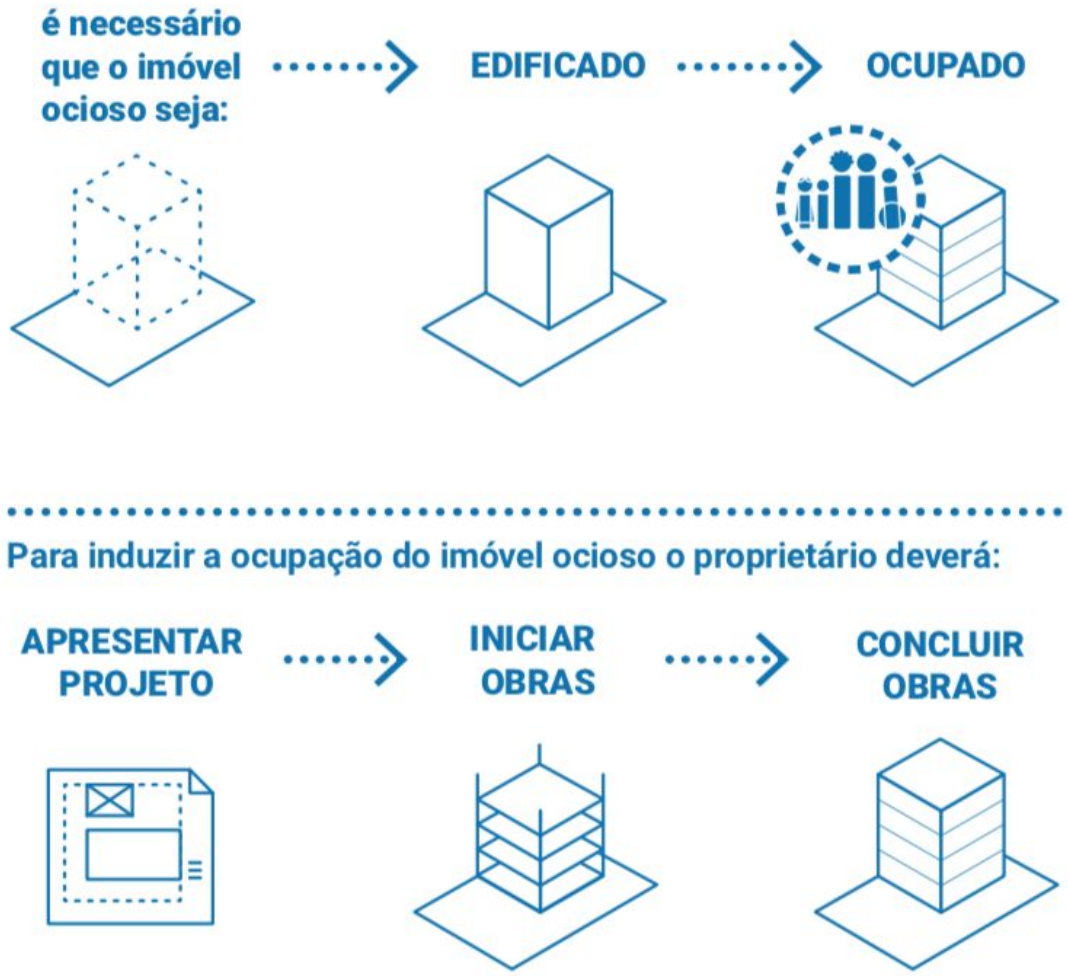
EIXOS TEMÁTICOS

- INCLUSÃO SOCIOTERRITORIAL
- RECIFE CIDADE PARQUE
- DESENVOLVIMENTO ORIENTADO PELO TRANSPORTE SUSTENTÁVEL
- REDUZIR DISTÂNCIAS, AMPLIAR AS CENTRALIDADES, OCUPAR O CENTRO
- RECIFE CIDADE MULHER, CIDADE ACESSÍVEL

INCLUSÃO SOCIOTERRITORIAL

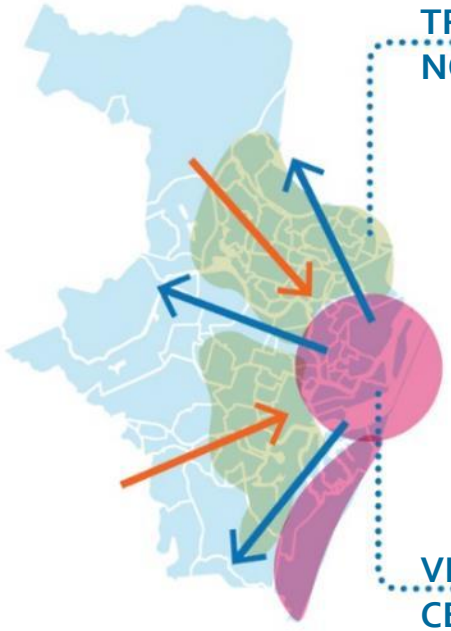
- Justa distribuição de ônus e benefícios do desenvolvimento urbano. Recursos da OODC prioritariamente para regularização fundiária e urbanística.
- **Ocupação de imóveis ociosos ou subutilizados na área central para habitação de interesse social e equipamentos.**
- Ampliar e qualificar as ZEIS como 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



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.



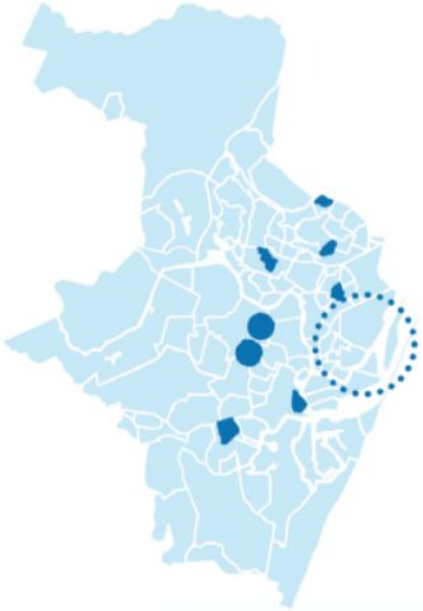
TRABALHAR NOS BAIRROS

VIVER NO CENTRO

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

- PEUC E IPTU-P
- ARRECADAÇÃO POR ABANDONO
- COTA DE SOLIDARIEDADE

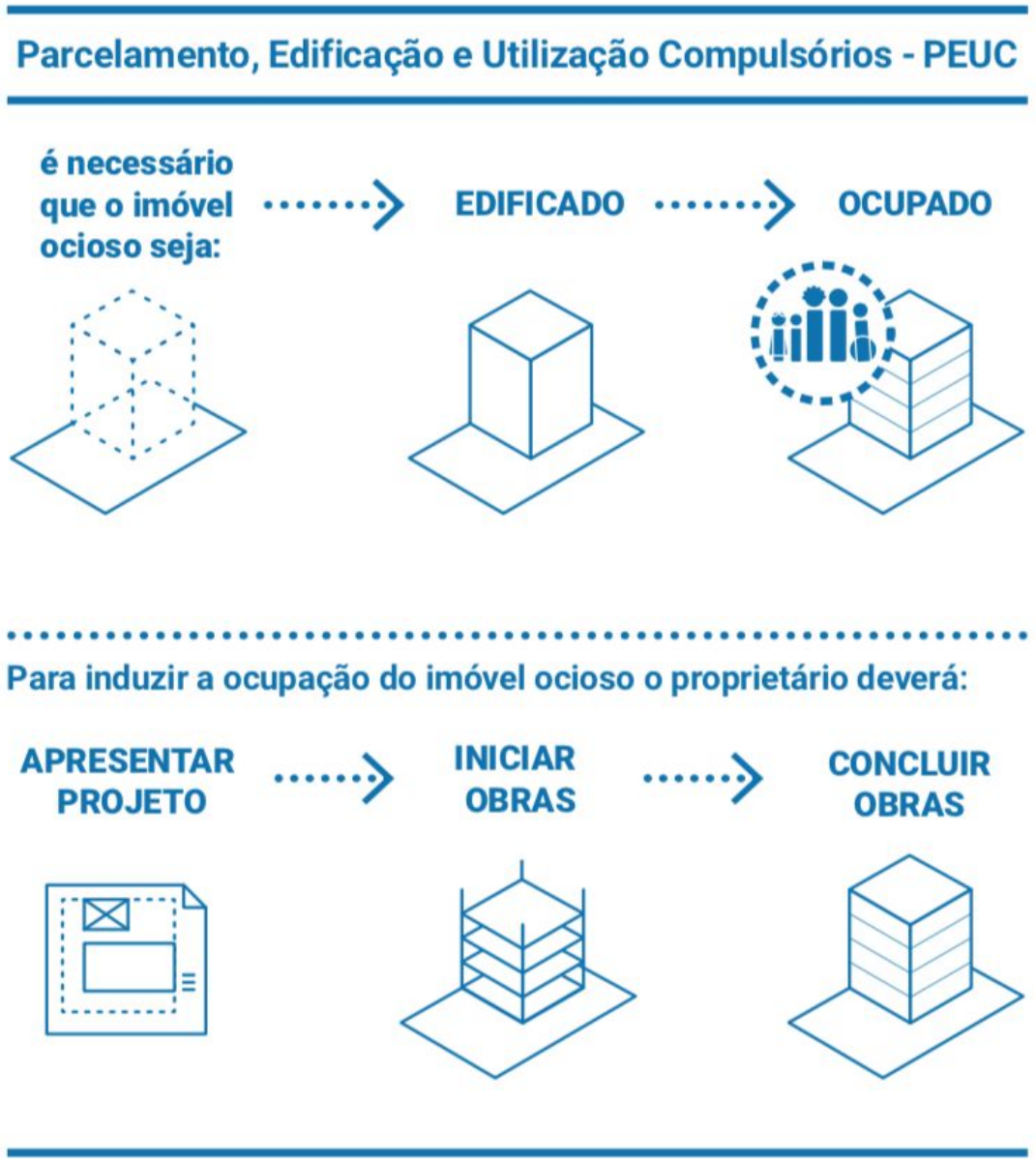
LEGISLAÇÃO PARA RETROFIT



POTENCIALIZAR REDE DE CENTRALIDADES

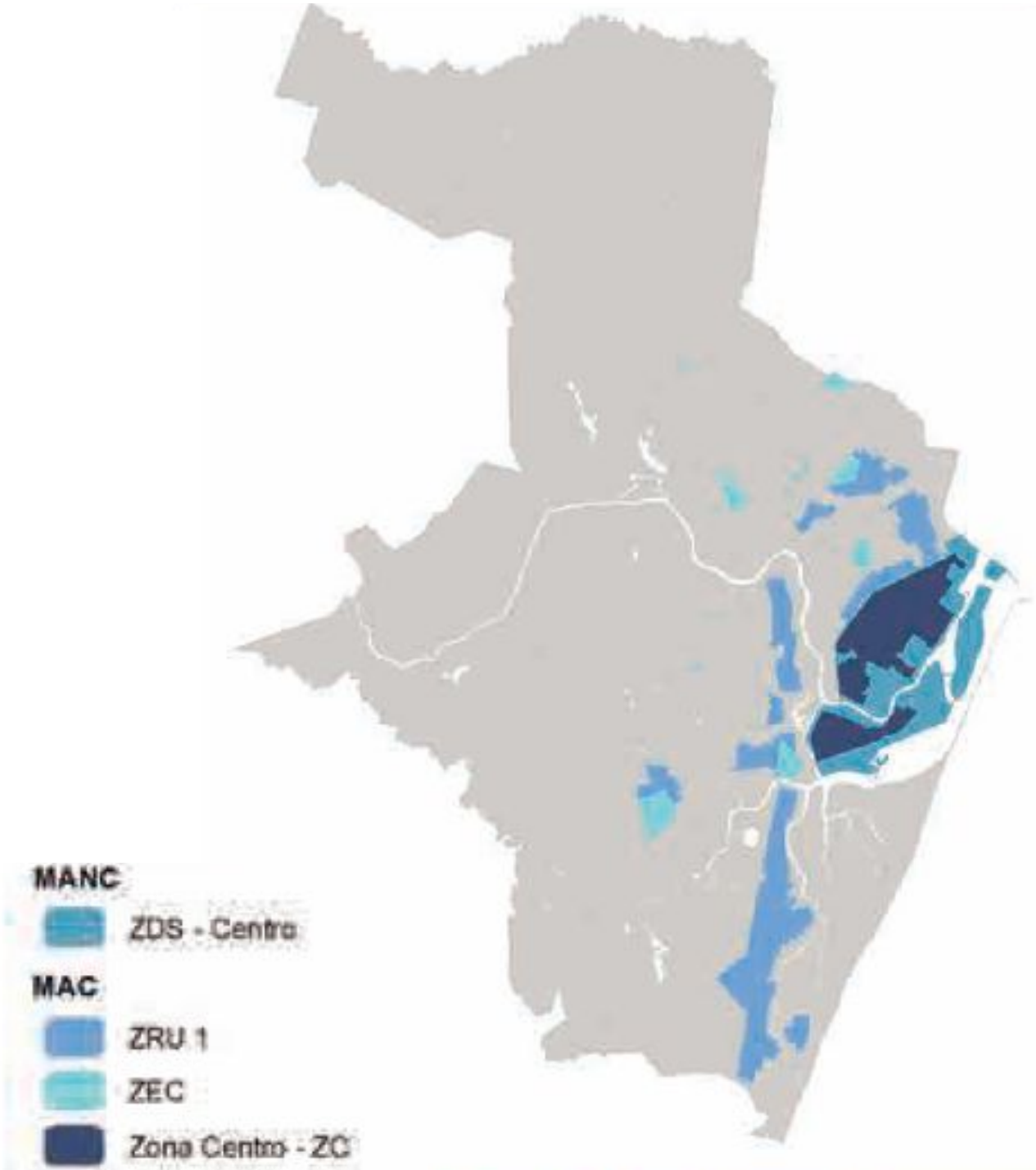
O PEUC NO PLANO DIRETOR

O Poder Executivo Municipal deverá promover a identificação dos imóveis não edificados e subutilizados com a finalidade de aplicar o instrumento do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória (PEUC), nas áreas de incidência prioritárias apontadas no Plano Diretor em até 02 anos de sua publicação.



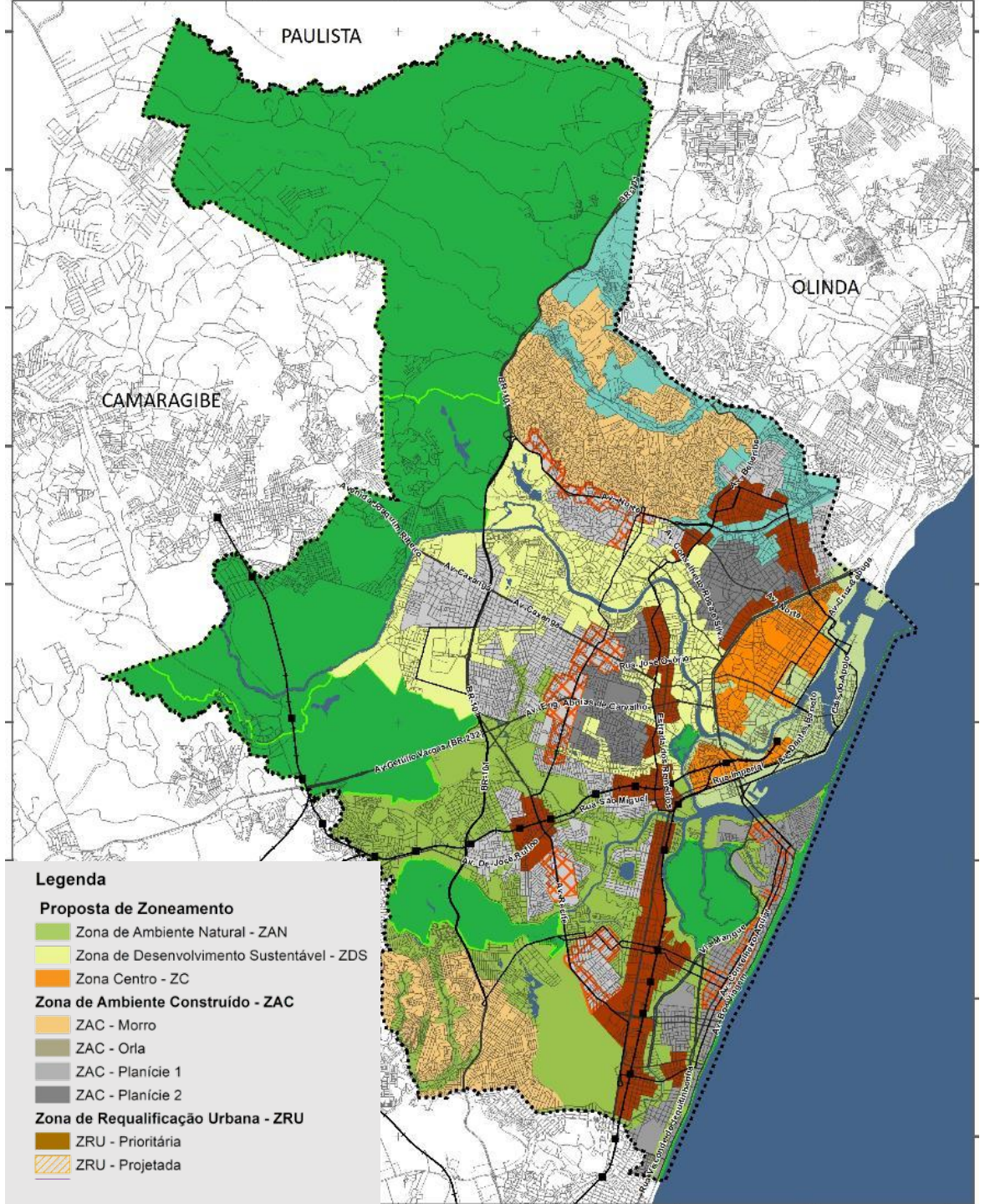
INCIDÊNCIA TERRITORIAL

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



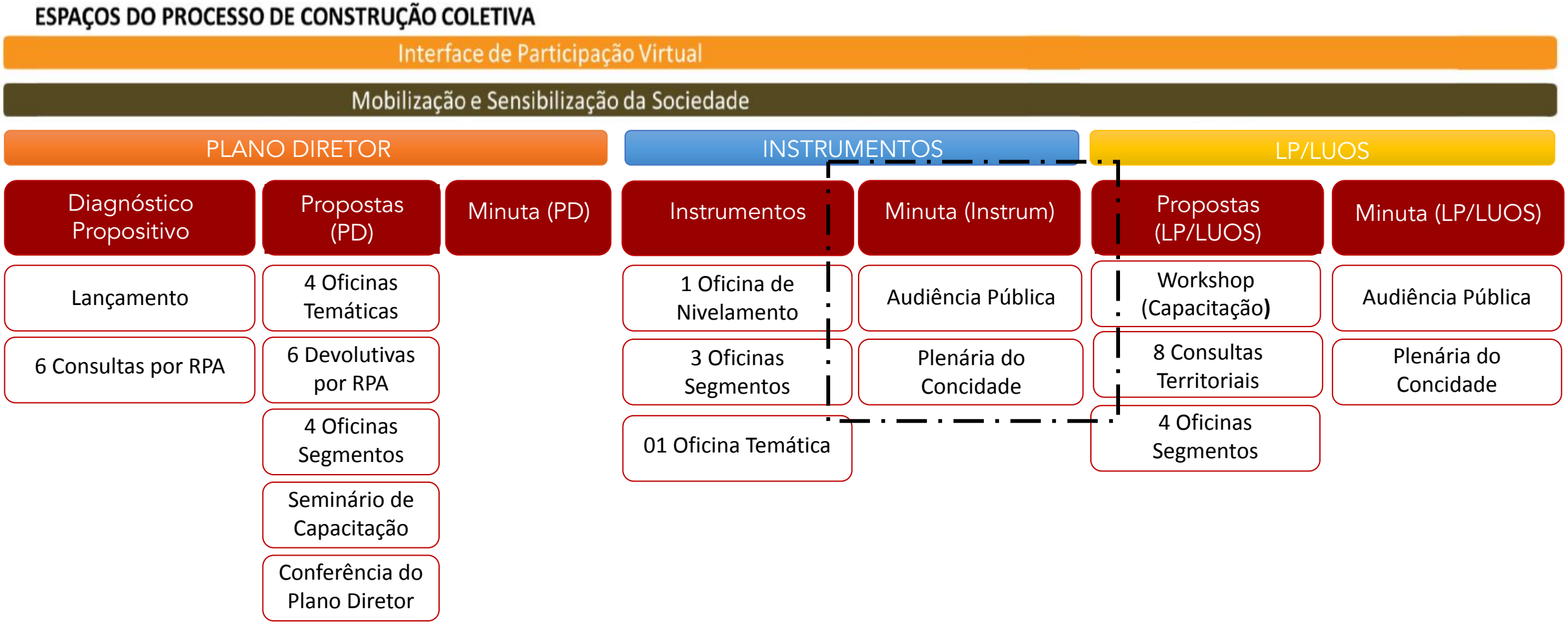
Os instrumentos urbanísticos

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



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)

PEUC e sucedâneos

O que já foi estabelecido no Plano Diretor

Lei Complementar 02/2021

- Definição e objetivos dos instrumentos
- Definição de imóveis não edificados e subutilizados 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

Elementos para debate

PEUC e sucedâneos
conteúdo do projeto de lei

ICPS RECIFE Instituto da Cidade Pelópidas Silveira

RECIFE PREFEITURA

1. Ementa

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

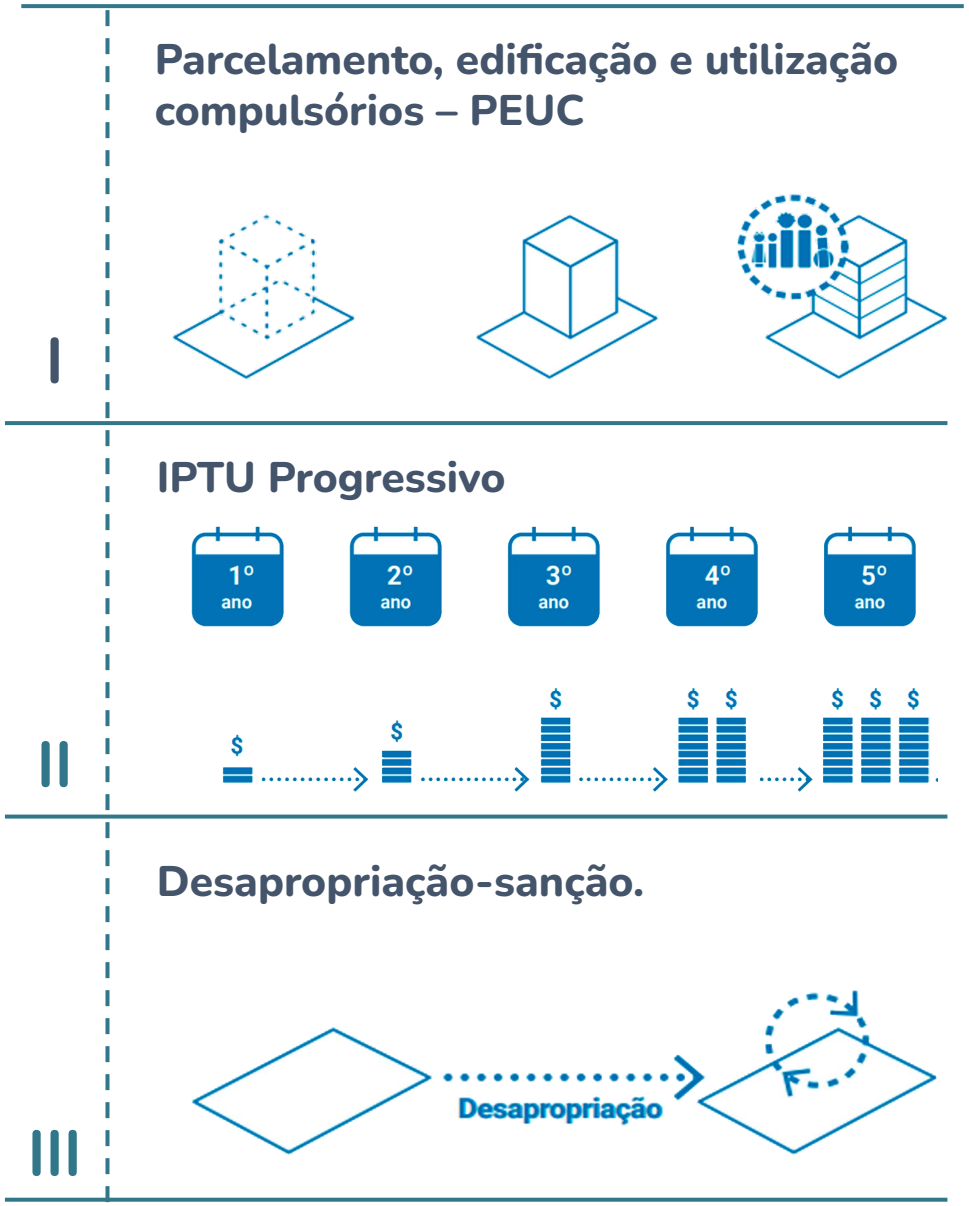
III - desapropriação-sanção.

1. Ementa

§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.



2. O que é o PEUC?

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 edificados ou subutilizados** (...).

PARÁGRAFO ÚNICO

O instrumento PEUC induz o uso socialmente adequado dos bens imóveis não edificados 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.

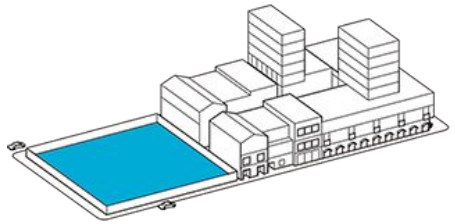
3. Critérios de enquadramento dos imóveis

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

I

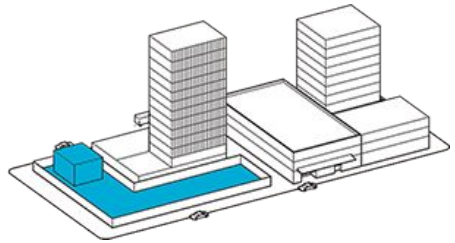
Imóvel não edificado:

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



II

Imóvel subutilizado:



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.

3.1 Critérios de enquadramento dos imóveis

§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.

4. Critérios de enquadramento dos imóveis - isenções

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 edificados.**

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

FONTES DE INFORMAÇÃO

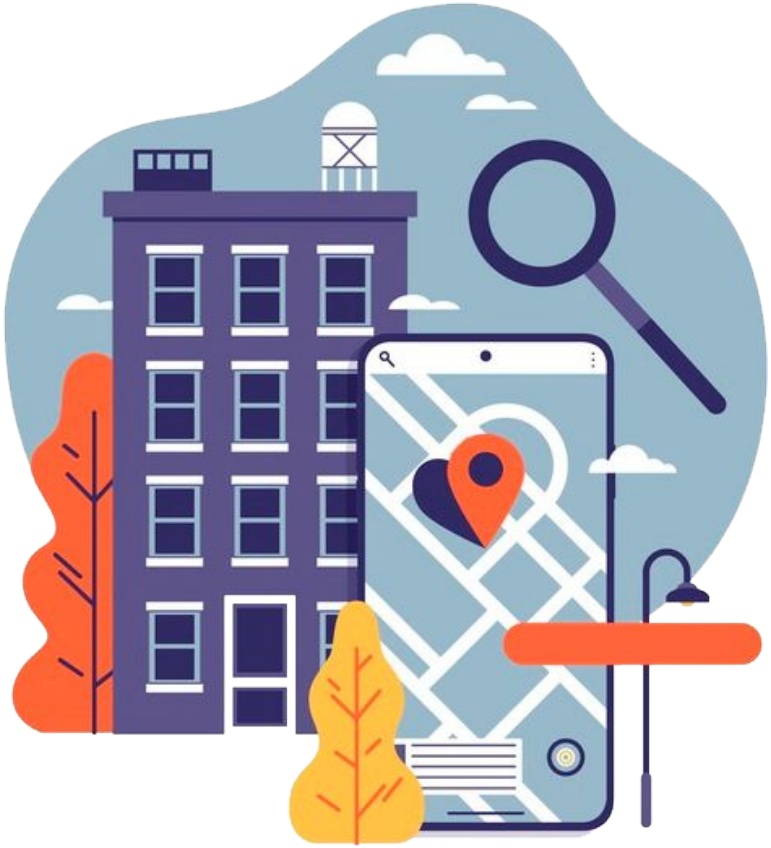
I. **banco de dados específico elaborado pela Administração Pública** Municipal;

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;

5.1 Cadastro preliminar de imóveis



V — **indicação de pessoa física ou jurídica, mediante formulário ou aplicativo** disponibilizado no sítio eletrônico do Poder Executivo Municipal;

VI — existência de **ação judicial na qual se noticie a não utilização ou subutilização do imóvel;**

VII — **consulta a Cartório de Registro de Imóveis**, assim como a órgão ou entidade públicos ou à instituição privada;

VIII — **diligência ou vistoria efetuada por agente do Poder Executivo** Municipal.

5.2 Cadastro preliminar de imóveis - processo administrativo

§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.**

6. Notificação do proprietário

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.**

ICPS RECIFE Instituto da Cidade Pelópidas Silveira

RECIFE PREFEITURA

7. Onde constará a notificação?

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

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.

ICPS RECIFE INSTITUTO DA CIDADE PELÓPIDAS SILVEIRA

RECIFE PREFEITURA

8. Procedimentos e prazos de defesa do proprietário

Art. 8º Ao 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.**

ICPS RECIFE Instituto da Cidade Pelópidas Silveira

RECIFE PREFEITURA

8.1 Procedimentos e prazos de defesa do proprietário

§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 dias** contado da prolatação 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.**

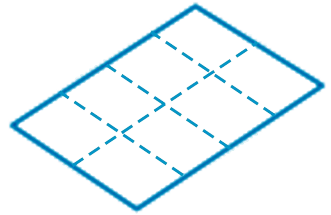
§8 **Ato regulamentar estabelecerá as demais condições e procedimentos** para os fins de atendimento das disposições deste artigo, assim como definirá os órgãos e autoridades competentes para proferir as decisões referidas.

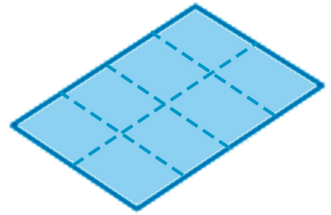
9. Obrigações do proprietário de imóvel notificado para parcelamento

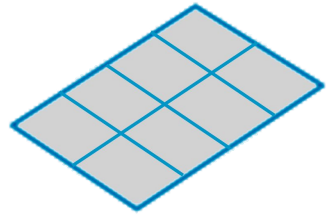
Art. 9º O proprietário do imóvel notificado com obrigação de parcelar deverá:

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.







ICPS RECIFE Instituto da Cidade Pelópidas Silveira

RECIFE PREFEITURA

10. Obrigações do proprietário de imóvel notificado para edificação

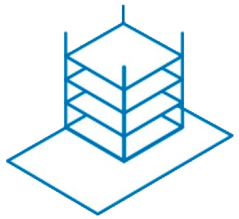
Art. 10. O proprietário do imóvel notificado **com obrigação de edificar** deverá:

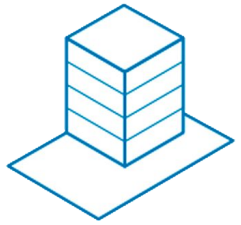
PARÁGRAFO ÚNICO

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.**





11. Obrigações do proprietário de imóvel notificado para utilização

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:

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;

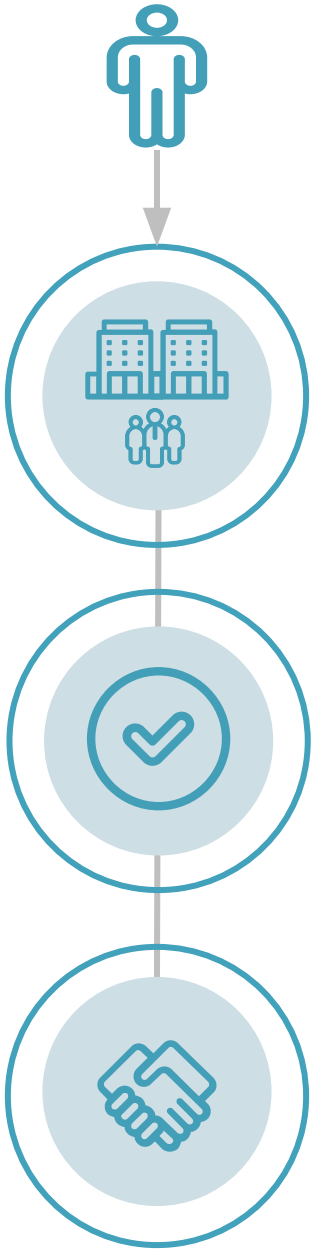
II – **alvará de localização e funcionamento** vigente, para as atividades não habitacionais sujeitas a licenciamento;

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

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

12. A alternativa do consórcio imobiliário

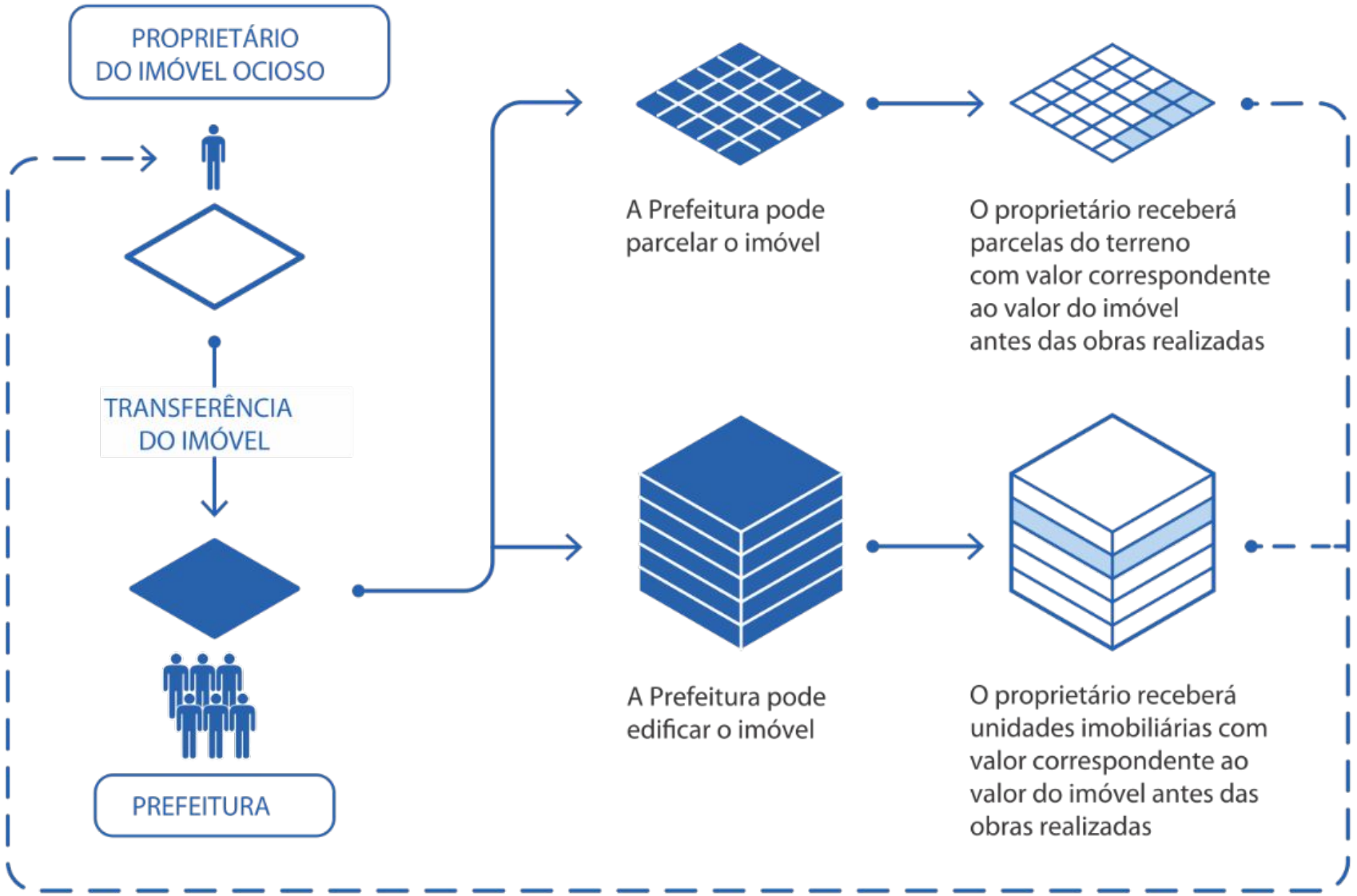
Art. 12. **O proprietário do imóvel notificado deverá informar ao Poder Executivo Municipal as providências adotadas para cumprimento do PEUC, sob pena de aplicação do IPTU Progressivo no tempo e da desapropriação sanção** nos termos desta lei.



§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



13. Aprovação de projetos em imóveis notificados

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.

14. Procedimento da PCR após o cumprimento da ação

Art. 14. O Poder Executivo Municipal, **após a comprovação do efetivo 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.

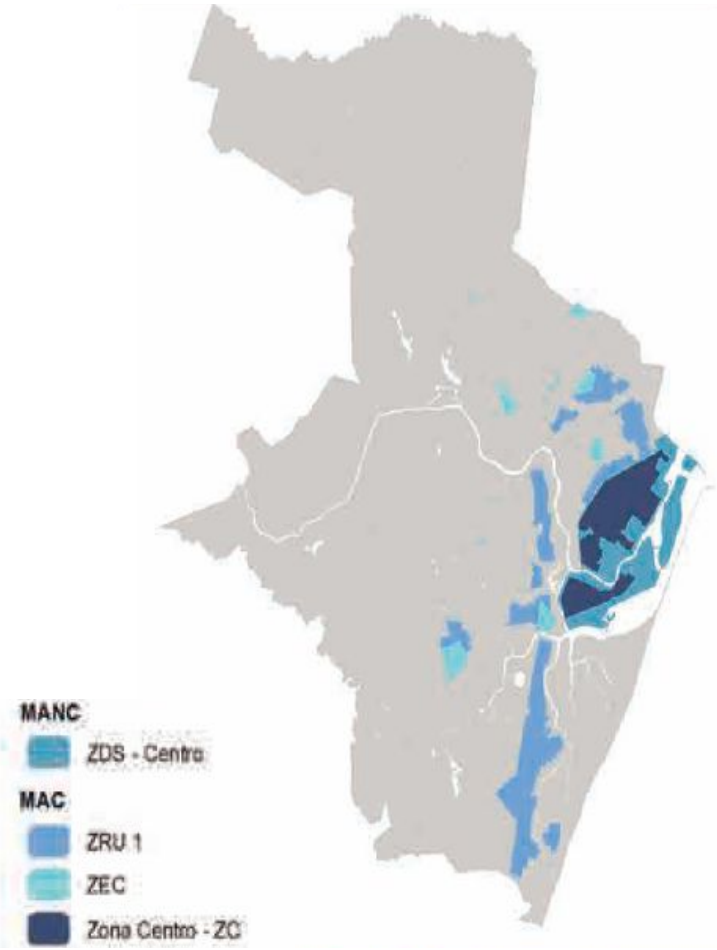
15. Onde o PEUC será aplicado?

Art. 15. O instrumento PEUC incidirá na:

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.



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.**

16. Casos prioritários

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.**

O que é o IPTU Progressivo?

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.**

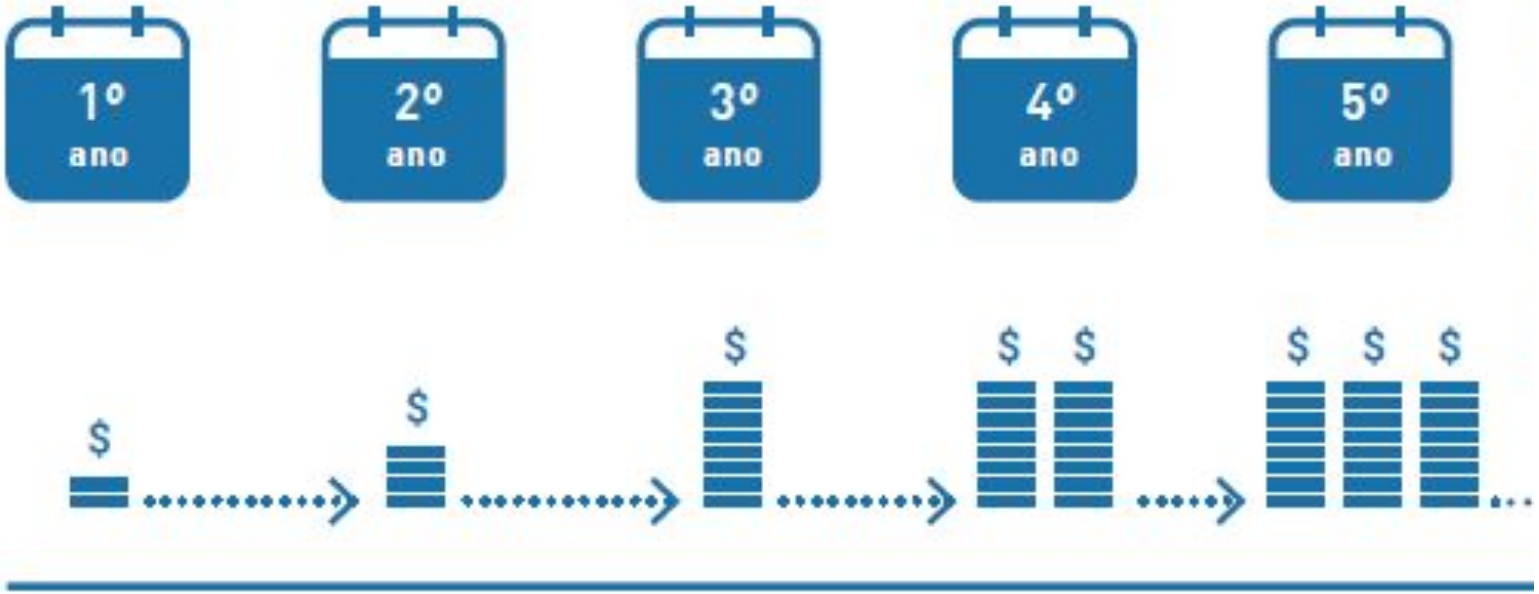
18 Quando e como será aplicado o IPTU Progressivo?

Art. 18. **O IPTU Progressivo incidirá sobre o imóvel previamente notificado para 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.

Quando e como será aplicado o 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%**.



Quando e como será aplicado o IPTU Progressivo?

§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.

19. Quanto a possíveis isenções fiscais?

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.

20. Quando a aplicação do instrumento será suspensa?

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.

20. Quando a aplicação do instrumento será suspensa?

§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 suspensa?

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.**

21. Como a aplicação do instrumento será suspensa?

§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.**

22. Quais fatores legais influenciarão o IPTU Progressivo?

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.**

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

§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 10.257/2001 (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.

24. Transferência do imóvel ao poder público ou alienação ?

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.

RECIFE PREFEITURA

25. Qual será a destinação dos imóveis desapropriados?

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.**

RECIFE PREFEITURA

27. Edital de desapropriação urbanística por hasta pública ?

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**.

29. regulamentação complementar

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.

ETAPAS

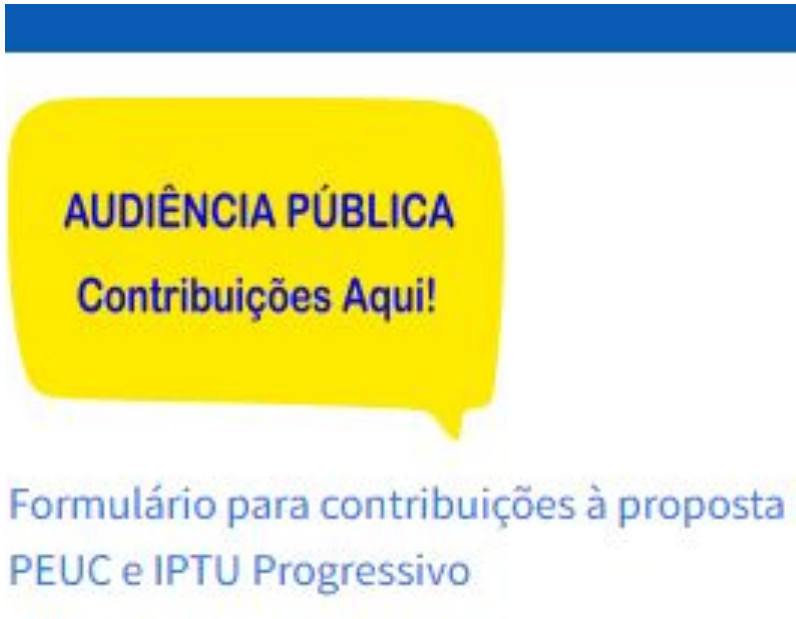
DISPONIBILIZAÇÃO DAS MINUTAS - CONVOCAÇÃO CT	18/3
REUNIÃO CT PLANEJAMENTO	24/3
DISPONIBILIZAÇÃO DAS MINUTAS - CONVOCAÇÃO AUDIÊNCIA	9/4
AUDIÊNCIA PÚBLICA	**26/4**
CONSULTA PÚBLICA (RECEBIMENTO DAS CONTRIBUIÇÕES)	**9/4 - 9/5**
REUNIÃO CT PLANEJAMENTO	**12/5**
REUNIÃO PLENÁRIA CONCIDADE	**31/5**

CONSULTA PÚBLICA

O conteúdo das minutas de regulamentação que serão apresentadas na Audiência Pública encontra-se disponível no site do Conselho da Cidade do Recife (https://conselhodacidade.recife.pe.gov.br/)

As contribuições públicas às propostas dos referidos instrumentos urbanísticos poderão ser feitas pelo formulário eletrônico disponível no site do Conselho da Cidade do Recife, no período de 09 de abril a 09 de maio de 2022.

Para maiores informações, entrar em contato pelo WhatsApp do Conselho da Cidade: (81) 99323-5950, no horário das 9h às 17h.



OBRIGADO!

icps@recife.pe.gov.br

SECRETARIA DE POLÍTICA URBANA E LICENCIAMENTO

ICPS RECIFE
INSTITUTO DA CIDADE PELÓPIDAS SILVEIRA