

REGULAMENTAÇÃO DOS INSTRUMENTOS PEUC E SUCEDÂNEOS

Projeto de Lei versão CT Planejamento - 12/05/2022

PROPOSTA DE PROJETO DE LEI N. XX/2022

Regulamenta os Instrumentos Urbanísticos do PEUC, IPTU-P e **Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública**, previstos na Lei Orgânica do Município do Recife e na Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021, que instituiu o Plano Diretor, **bem como a Desapropriação Urbanística por Hasta Pública, e dá outras providências.**

O PREFEITO DO RECIFE, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelos arts. 26 e 54º, III, da Lei Orgânica do Município do Recife e em observância às disposições do art. 103, parágrafo único, incisos V e VI; do art. 105, parágrafo único, incisos I a III; e do art. 112 do referido diploma legal, além do art. 182, §4º, da Constituição Federal; e dos arts. 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), como também do art. 98, incisos I a III, e dos arts. 98 a 109 da Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021, que instituiu o Plano Diretor do Município do Recife, submete à Câmara de Vereadores do Recife o seguinte 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-P ou IPTU Progressivo; e
- III - Desapropriação **Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública.**

§ 1º Os instrumentos previstos nos incisos I, II e III do *caput* serão aplicados de forma sucessiva, em conformidade com o disposto na Constituição Federal, **na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), bem como nas disposições da Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021, que instituiu o Plano Diretor do Município do Recife, e da presente lei.**

§ 2º Esta lei prevê ainda a adoção do instrumento da **Desapropriação Urbanística por Hasta Pública, nos termos que especifica.**

§ 3º Os instrumentos de que trata esta lei contribuem para implantar a política de desenvolvimento urbano prevista no Plano Diretor, podendo ser utilizados em combinação com outros instrumentos legalmente estabelecidos, **a exemplo da Arrecadação de Imóveis Abandonados**, com vistas a obter a máxima eficiência dos projetos e dos programas desenvolvidos, visando ao efetivo cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e para a justa distribuição dos benefícios e ônus do desenvolvimento urbano.

CAPÍTULO II

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS – PEUC

Art. 2º O Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – 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, nas condições estabelecidas no Plano Diretor e nesta lei.

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 Plano Diretor.

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

I – imóvel não edificado: terreno com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) sem área construída existente, não consideradas portarias e edificações transitórias;

II – imóvel subutilizado:

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

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

§3º Para efeito de enquadramento na alínea b do inciso II deste artigo, no caso de imóveis condominiais será considerada a proporção da área total privativa da edificação, sendo notificadas as unidades autônomas que estejam desocupadas por mais de 2 (dois) anos ininterruptos.

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

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.

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

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

§1º O cadastramento do imóvel será realizado **com pelo menos duas** das informações **e/ou documentos colhidos ou reunidos** pelo Poder Executivo Municipal, que utilizará, **dentre outros**:

I – banco de dados específico elaborado pela Administração Pública Municipal;

II – documento e/ou informação apresentados 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, observadas as condições comprobatórias dispostas em regulamento;

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

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.

§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 acerca da caracterização do referido imóvel quanto ao cumprimento ou não da sua função social, para fins de aplicação do instrumento.

§3º O proprietário do imóvel objeto de processo administrativo 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:

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.

Parágrafo único. Dar-se-á ciência a eventual possuidor ou ocupante do imóvel objeto da notificação efetuada ao proprietário deste, mediante comunicação enviada ao endereço do referido imóvel, a ser entregue a quem lá estiver.

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.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal informará o Cartório de Registro de Imóveis competente sobre a notificação para cumprimento do PEUC, para fins de averbação na matrícula respectiva do imóvel notificado.

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

§1º O proprietário de imóvel notificado terá direito à impugnação da notificação, a qual deverá ser formalmente apresentada ao órgão municipal competente no prazo de **30 (trinta) dias corridos**, contado a partir do primeiro dia útil subsequente ao recebimento da notificação.

§2º A impugnação deverá ser formulada por escrito instruída com as necessárias justificativas e provas documentais.

§3º O prazo para cumprimento do PEUC será suspenso a partir da data em que for protocolada, no órgão municipal competente, a impugnação da notificação e desde que certificada a sua tempestividade, bem como devidamente comprovado documentalmente tratar-se ser detentor(a) da propriedade do imóvel ou representante legal de seu titular, no caso de pessoa jurídica.

§4º 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.

§5º Deferida a impugnação, o processo administrativo correspondente será extinto, sendo emitida, pelo órgão municipal competente, certidão **de cumprimento da função social da propriedade** para que o proprietário providencie a baixa da averbação da notificação para cumprimento de PEUC junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

§6º Indeferida a impugnação, será retomada a contagem do prazo para o cumprimento do PEUC.

§7º Da decisão de indeferimento da impugnação caberá recurso administrativo, sem efeito suspensivo, para a autoridade competente.

§8º Deferido o recurso administrativo, serão adotados os mesmos procedimentos especificados no § 5º.

§6º Não apresentada impugnação ou recurso ou uma vez estes indeferidos, o Poder Executivo Municipal **dará sequência a aplicação dos instrumentos, nos termos desta lei.**

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

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.

III – comprovar a implantação do parcelamento no prazo de até 5 (cinco) anos após a **aprovação do respectivo projeto.**

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

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 a **expedição da licença de construção respectiva.**

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, observados os requisitos e procedimentos previstos em regulamento.

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, observada a disposição contida no art. 3º, II, b, desta lei.

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

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, a edificação irregularmente edificada.

Art. 12. O proprietário do imóvel notificado deverá informar ao Poder Executivo Municipal as providências adotadas para cumprimento do PEUC, em conformidade com as disposições dos artigos 9º, 10 e 11, sob pena de aplicação do Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU-P) e da Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública 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 transfere as obrigações de PEUC, previstas na presente lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

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* deste artigo suspenderá 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 posterior à data da decisão.

Art. 14. O Poder Executivo Municipal, após a comprovação do efetivo aproveitamento do imóvel, promoverá **no prazo de 30 (trinta) dias**:

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 **a baixa** da averbação da notificação de cumprimento de PEUC, de que trata o art. 7º, **parágrafo único**, no **respectivo** Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 15. O PEUC incidirá na:

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); e

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 situa.

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

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

IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO

(IPTU-P ou 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 tenha 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) **do valor venal do imóvel.**

§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.

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.

CAPÍTULO IV

DESAPROPRIAÇÃO MEDIANTE PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

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).

§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.

Parágrafo único. 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, gerido pelo Conselho da Cidade, o qual receberá os recursos provenientes da aplicação dos instrumentos urbanísticos.

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

I – à habitação de interesse social **grupos 1 (um), 2 (dois) e 3 (três) do Programa Casa Verde e Amarela – CVA** ou equivalente; e

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

CAPÍTULO V

DA DESAPROPRIAÇÃO URBANÍSTICA POR HASTA PÚBLICA

Art. 26. Sem prejuízo do disposto no art. 23, 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.

§ 1º Previamente à Desapropriação Urbanística por Hasta Pública, o Poder Executivo Municipal notificará o proprietário do imóvel da instauração do procedimento.

§ 2o A Desapropriação Urbanística por Hasta Pública dar-se-á nos termos da regulamentação específica para essa modalidade de desapropriação.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 27. 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.

Art. 28. 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.

Art. 29. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JOÃO HENRIQUE ANDRADE LIMA CAMPOS

Prefeito do Recife