

# CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

15/06/2022

Regulamentação PEUC e sucedâneos



SECRETARIA DE POLÍTICA URBANA E LICENCIAMENTO

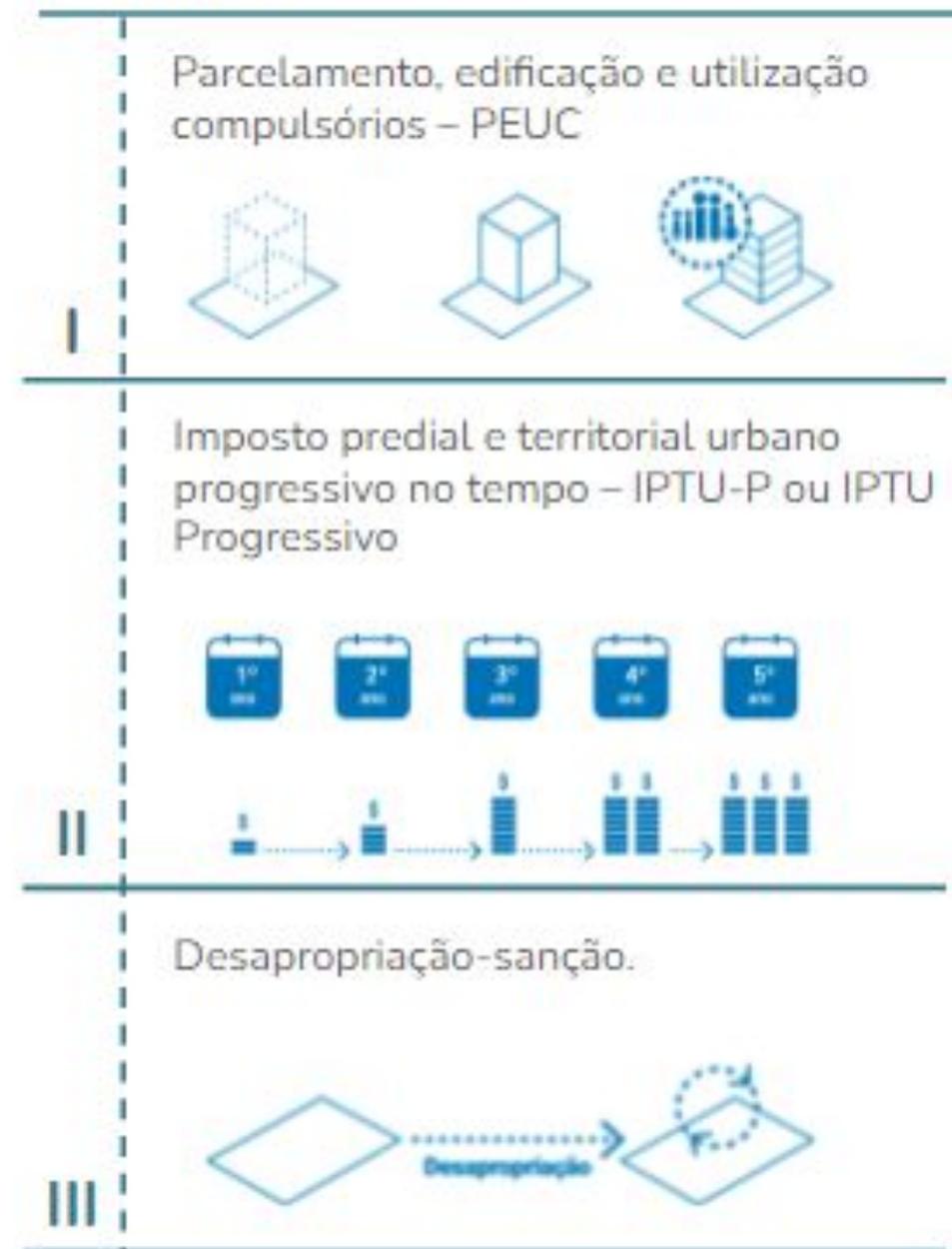
**ICPS** RECIFE  
INSTITUTO DA CIDADE  
PELÓPIDAS SILVEIRA

# 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,  
Código Tributário e  
Plano Diretor  
(1991, 2008 e 2021)**



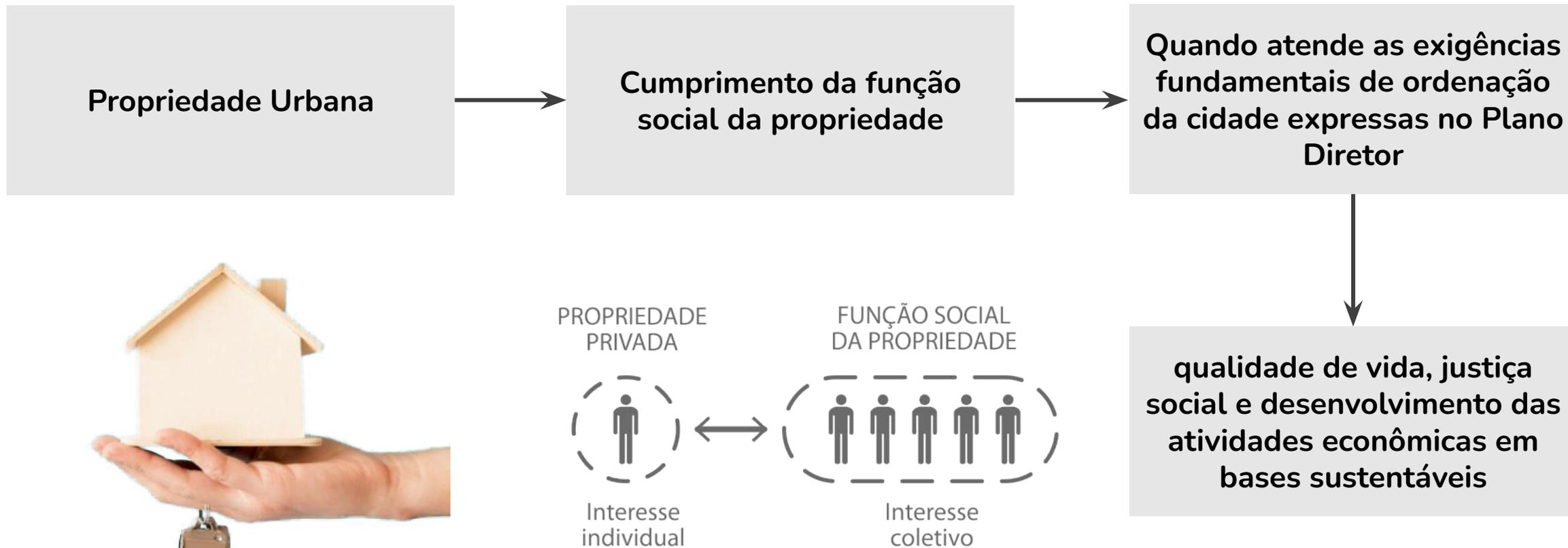
**Lei específica**

Previsão dos  
instrumentos

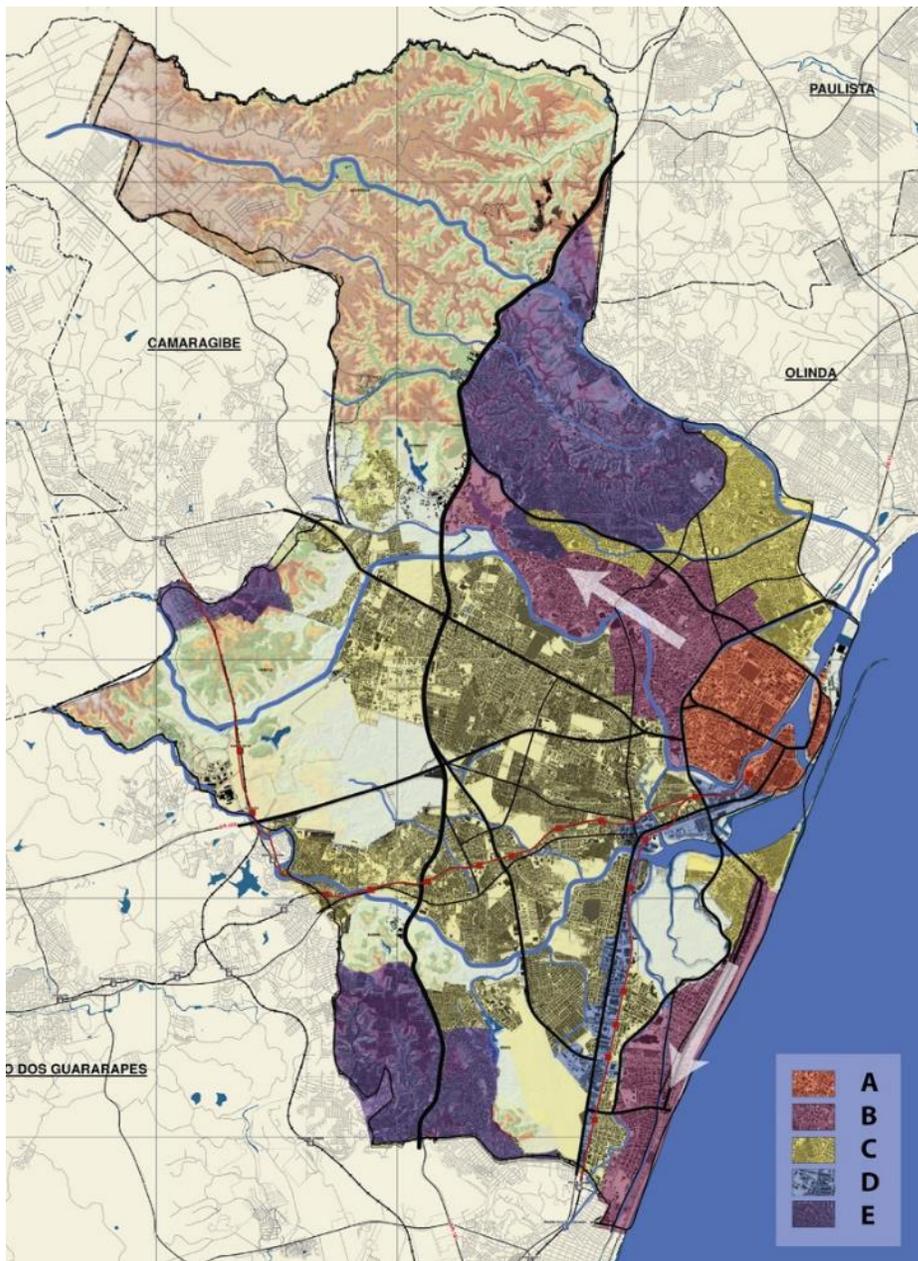
Recepção dos  
Instrumentos

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

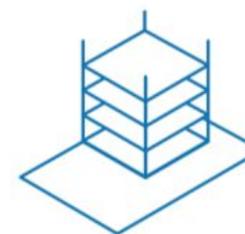


Para induzir a ocupação do imóvel ocioso o proprietário deverá:

APRESENTAR  
PROJETO



INICIAR  
OBRAS



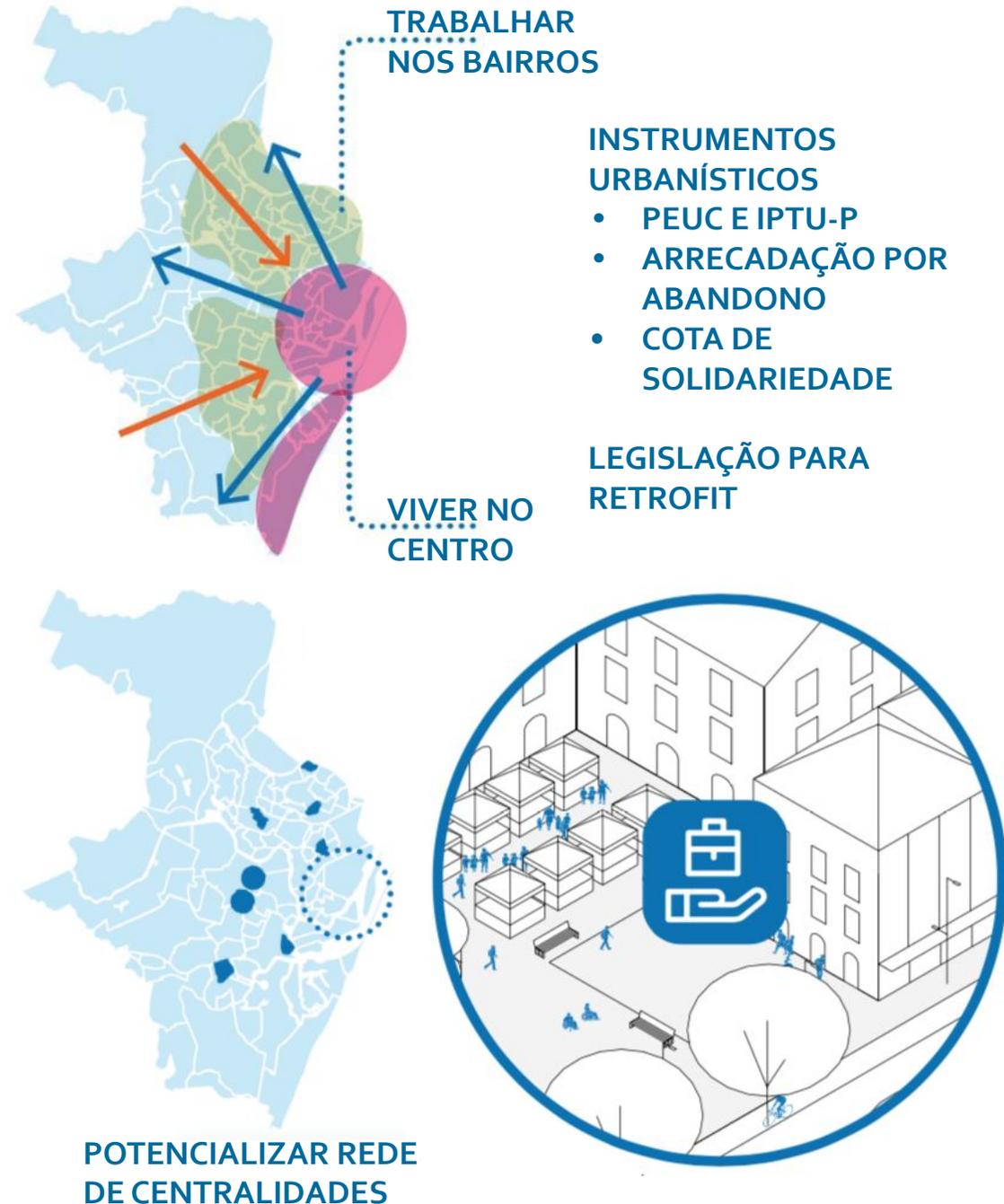
CONCLUIR  
OBRAS





## 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 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.

## Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios - PEUC



.....

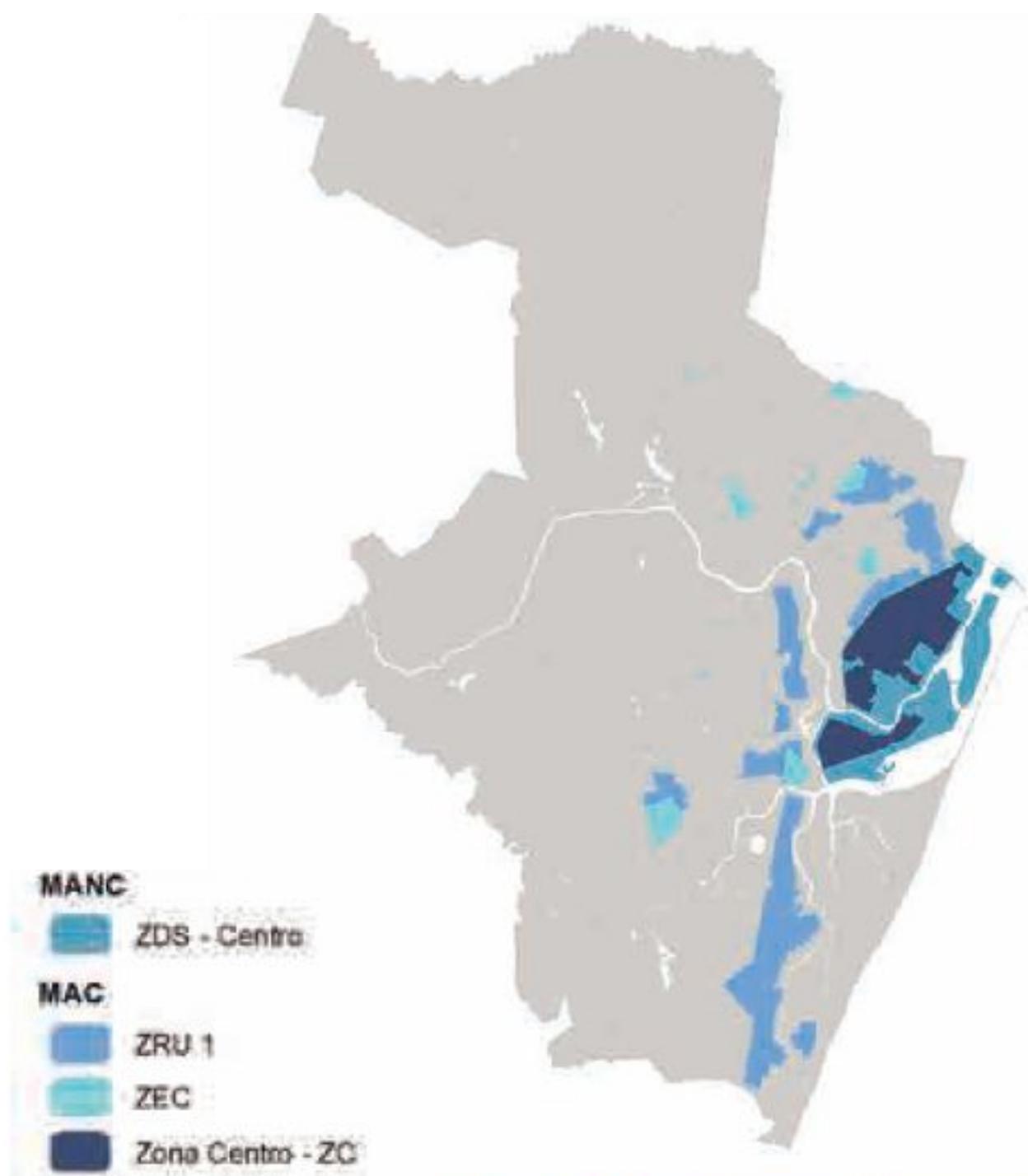
Para induzir a ocupação do imóvel ocioso o proprietário deverá:



# INCIDÊNCIA TERRITORIAL

O PEUC e o IPTU-P incidirão:

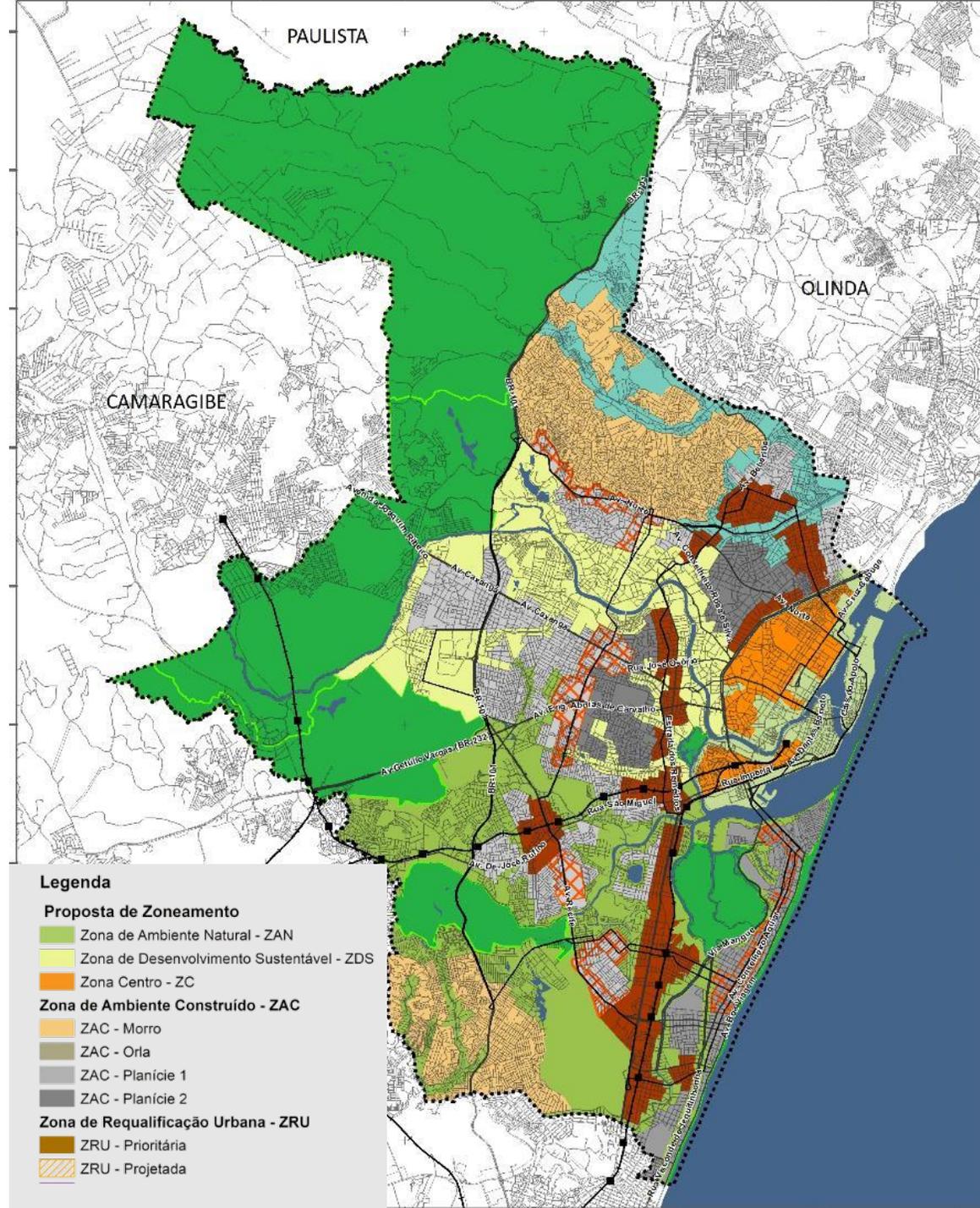
- I – na Macrozona do Ambiente Construído MAC, prioritariamente na Zona Centro, especialmente nas Zona Especial de Centralidades (ZEC) e Zona de Reestruturação Urbana (ZRU); e
- II – na Macrozona de Ambiente Natural e Cultural (MANC), especificamente na Zona de Desenvolvimento Sustentável Centro (ZDS 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 Tejipló	N.A.	1	1
	ZAN Orla	N.A.	1	1
	ZDS Beberibe	0,1	1	2
	ZDS Capibaribe	0,1	1	2
	ZDS Tejipló	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



**Legenda**

**Proposta de Zoneamento**

- Zona de Ambiente Natural - ZAN
- Zona de Desenvolvimento Sustentável - ZDS
- Zona Centro - ZC

**Zona de Ambiente Construído - ZAC**

- ZAC - Morro
- ZAC - Orla
- ZAC - Planície 1
- ZAC - Planície 2

**Zona de Requalificação Urbana - ZRU**

- ZRU - Prioritária
- ZRU - Projetada

# 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



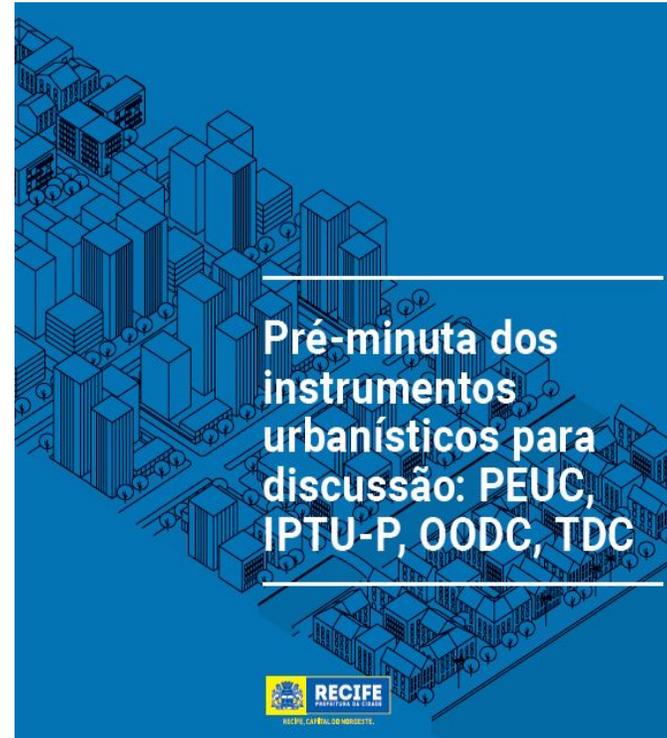
Lei Complementar 02/2021

# DEBATE PÚBLICO

[www.planodiretor.recife.pe.gov.br](http://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

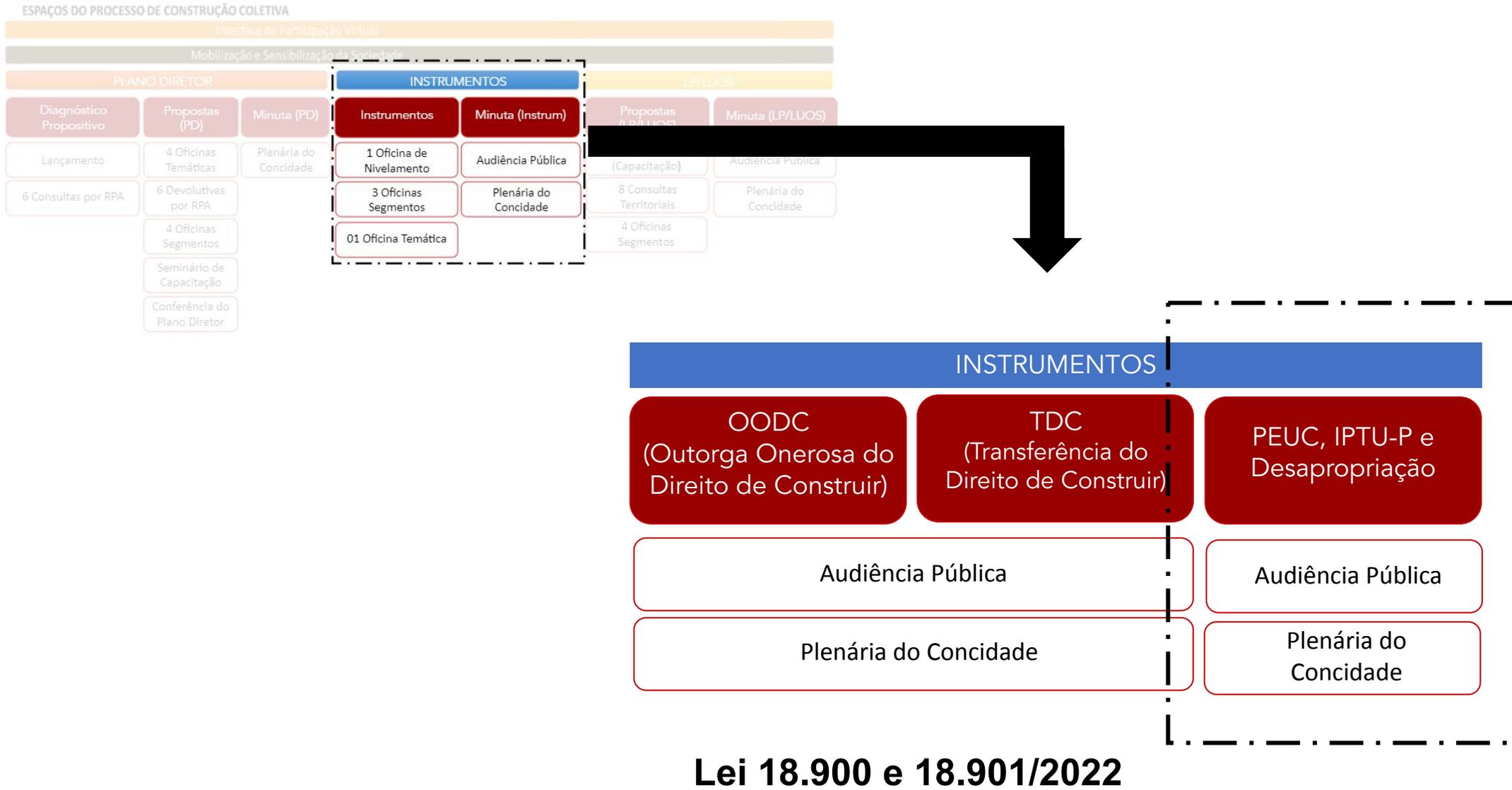
- Definição e objetivos dos instrumentos
- Definição de imóveis não edificados e subutilizados e os casos de isenção
- Processo de notificação dos proprietários
- Obrigações e prazos para o proprietário de imóvel notificado
- alternativa da utilização de consórcio imobiliário
- territórios de aplicação 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

# PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

## Processo Participativo



# PLANO DIRETOR 2020

## REGRAMENTOS COMPLEMENTARES

Regulamentação OODC

Regulamentação TDC

Plano de Mobilidade Urbana do Recife

**PEUC, IPTU-P, Desapropriação com títulos da dívida pública**

Adequação de legislação urbanística ao PD (*LUOS, Parcelamento do Solo*)

Projetos Especiais/Planos Urbanísticos ZEIS/ZEC/ZEPH

Avaliação técnica pelo órgão municipal competente nos imóveis elencados no Anexo X para possível reconhecimento como Imóvel Especial de Interesse Social (IEIS)

Estudo para transformação das CIS em ZEIS 1

Adequação do PD ao PDUI, no que couber

# CRONOGRAMA

---

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
<b>REUNIÃO PLENÁRIA CONCIDADE</b>	<b>15/6</b>

# AUDIÊNCIA PÚBLICA

---



**Museu da Cidade do Recife - 26/04/2022**

**33 participantes presenciais**

**+**

**15 participantes online (zoom)  
além das visualizações via youtube**



## Conselho da Cidade do Recife

[INÍCIO](#)[CONSELHO](#)[AGENDA](#)[LEGISLAÇÃO](#)[BIBLIOTECA](#)[GALERIA DE FOTOS](#)[Reuniões Ordinárias](#)[Reuniões Extraordinárias](#)[Câmaras Técnicas](#)[Grupos de Trabalho](#)[Reuniões Públicas](#)[Audiência Pública](#)[Conferências](#)

### **Audiência Pública - Apresentação da proposta de regulamentação dos instrumentos urbanísticos: PEUC, IPTU Progressivo e Desapropriação com Títulos da Dívida Pública.**

A Prefeitura do Recife, por meio da Secretaria de Política Urbana e Licenciamento, realizou Audiência Pública para apresentação da proposta de regulamentação dos instrumentos urbanísticos: Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC), IPTU Progressivo e Desapropriação com Títulos da Dívida Pública, no Museu da Cidade do Recife - Forte das Cinco Pontas (presencial) e através do ambiente virtual Zoom Meeting (on-line), dia 26 de abril de 2022, das 14h às 17h.

# PROGRAMAÇÃO DA AUDIÊNCIA

**YouTube** BR

Pesquisar

FAZER LOGIN

**Conselho da Cidade do Recife**  
92 inscritos

INSCREVER-SE

INÍCIO VÍDEOS PLAYLISTS CANAIS SOBRE

Envios ▶ REPRODZIR TODOS

2:02:45

1:48:56

2:36:56

2:37:31

Audiência Pública de Instrumentos Urbanísticos:...

15ª Reunião da Câmara Técnica de Saneamento do...

14ª Reunião Extraordinária do Conselho da Cidade do...

18ª Reunião Ordinária do Conselho da Cidade do...

Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urban... e Meio Ambiente

73 visualizações • Transmitido há 2 semanas

26 visualizações • Transmitido há 3 meses

39 visualizações • Transmitido há 5 meses

65 visualizações • Transmitido há 5 meses

39 visualizações • Transmitido há 6 meses

FAZER LOGIN

O MELHOR DO YOUTUBE

Música

Esportes

# 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.



**AUDIÊNCIA PÚBLICA**  
Contribuições Aqui!

Formulário para contribuições à proposta  
PEUC e IPTU Progressivo

# REUNIÕES



**Fórum do PREZEIS**  
**06/05/2022**



**Comissão OAB e Cartórios**  
**10/05/2022**

# SÍNTESE DAS CONTRIBUIÇÕES

---

**50** CONTRIBUIÇÕES  
RECEBIDAS

- Contribuições incorporadas
- Contribuições incorporadas parcialmente
- Contribuições já contempladas na proposta.
- Contribuições não incorporadas por não observarem o Plano Diretor.
- Contribuições não incorporadas por discordância quanto à proposta
- Observações e Esclarecimentos.

# DEBATE NA CT PLANEJAMENTO

---

- Leitura da minuta com as contribuições inseridas nos respectivos artigos.
  - Indicação dos pontos que passaram a ter nova redação.
- Encaminhamento da minuta do PL e do relatório da CT Planejamento para o Conselho da Cidade.



# 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 mediante pagamento em títulos da dívida pública.**



# 1.

## Disposição Preliminar

§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.

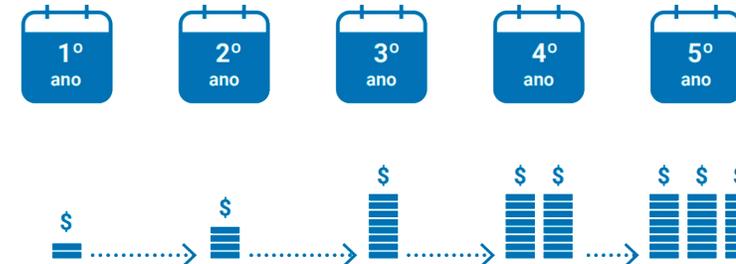
§ 2º Esta lei prevê ainda a **adoção do instrumento da Desapropriação Urbanística por Hasta Pública**, nos termos que especifica.

§3º Os instrumentos contribuem para implantar a política de desenvolvimento urbano prevista no PD/2021, **podendo ser utilizados em combinação com outros instrumentos**, a exemplo da **Arrecadação de Imóveis Abandonados**, 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



### IPTU Progressivo



### Desapropriação-sanção.





## 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.



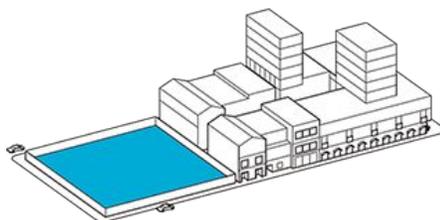


Art. 3º Para fins de aplicação do instrumento PEUC, é considerado:

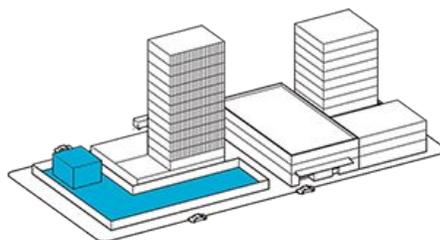


### Imóvel não edificado:

**terreno com área superior a 500m<sup>2</sup>, sem área construída** existente, não consideradas portarias e edificações transitórias;



### Imóvel subutilizado:



a) imóvel em terreno com área superior a 500m<sup>2</sup>, 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.

§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:

### 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.

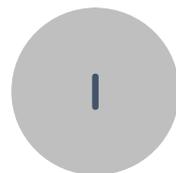
# 5. Cadastro preliminar de imóveis



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

## FONTES DE INFORMAÇÃO



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



documento ou informação apresentada por **órgão ou instituição públicos**;



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;



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.

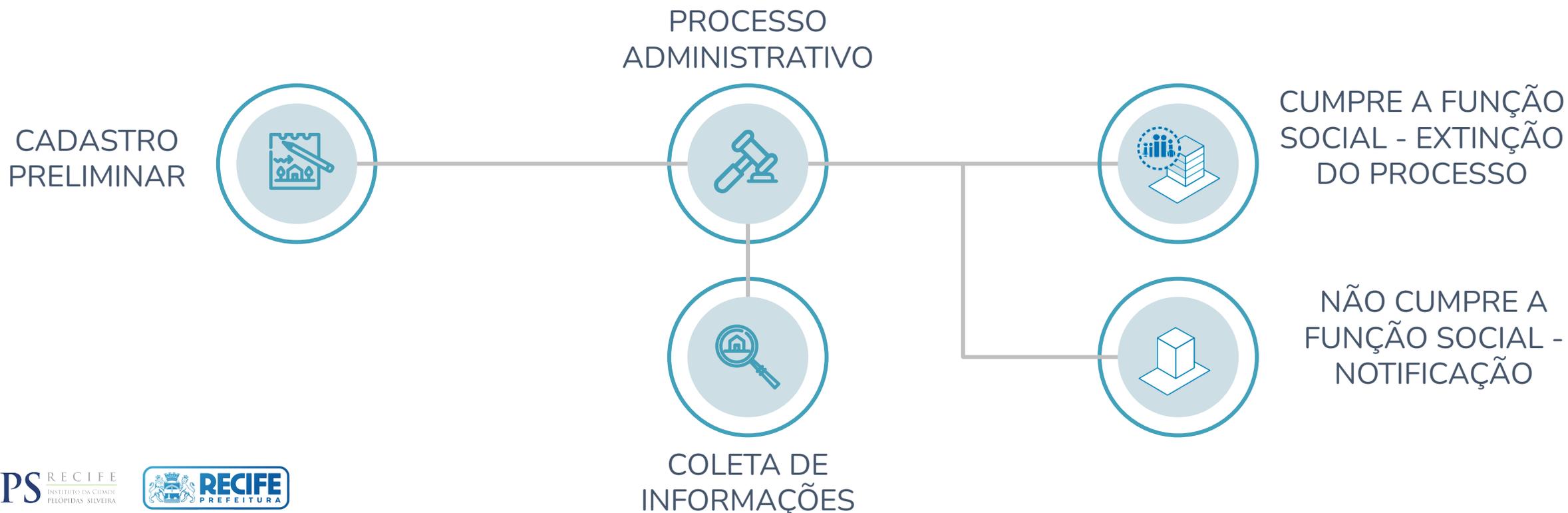


## 5.2

# 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:

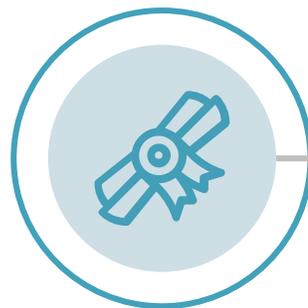


I	<p>Funcionário do órgão municipal competente ao proprietário do imóvel, representante legal ou sucessores, ou, no caso de pessoa jurídica, a quem tenha poderes de <b>representá-la</b> ou a quem for responsável pela sua gerência geral ou administração;</p>	
II	<p>Carta registrada com aviso de recebimento, quando o notificado residir fora do território do Município;</p>	
III	<p>Por edital, caso frustradas por três vezes as notificações previstas nos incisos anteriores.</p>	

**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;

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.



II

A quaisquer interessados, sem referência à titularidade do imóvel.



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 dias, 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 certidão da extinção do processo para ser providenciada, pelo órgão municipal competente, a baixa da averbação da notificação para cumprimento de PEUC junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis. (Redação revisada)



§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.



§9º

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





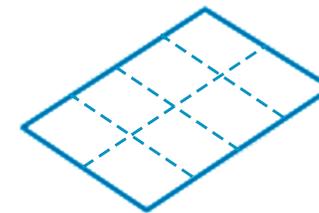
Art. 9º O proprietário do imóvel notificado com obrigação de parcelar deverá:



## INCISOS

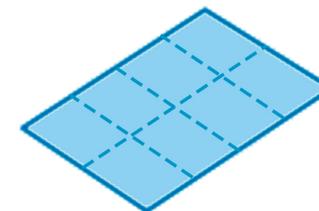
I

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



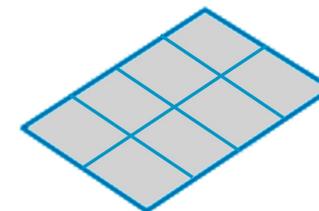
II

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 a aprovação do respectivo projeto.



# 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, observados os requisitos e procedimentos previstos em regulamento.

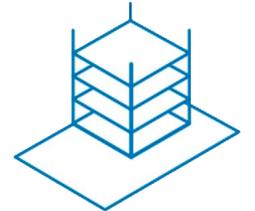
I

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



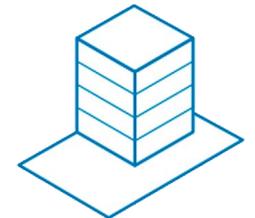
II

**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.**





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.





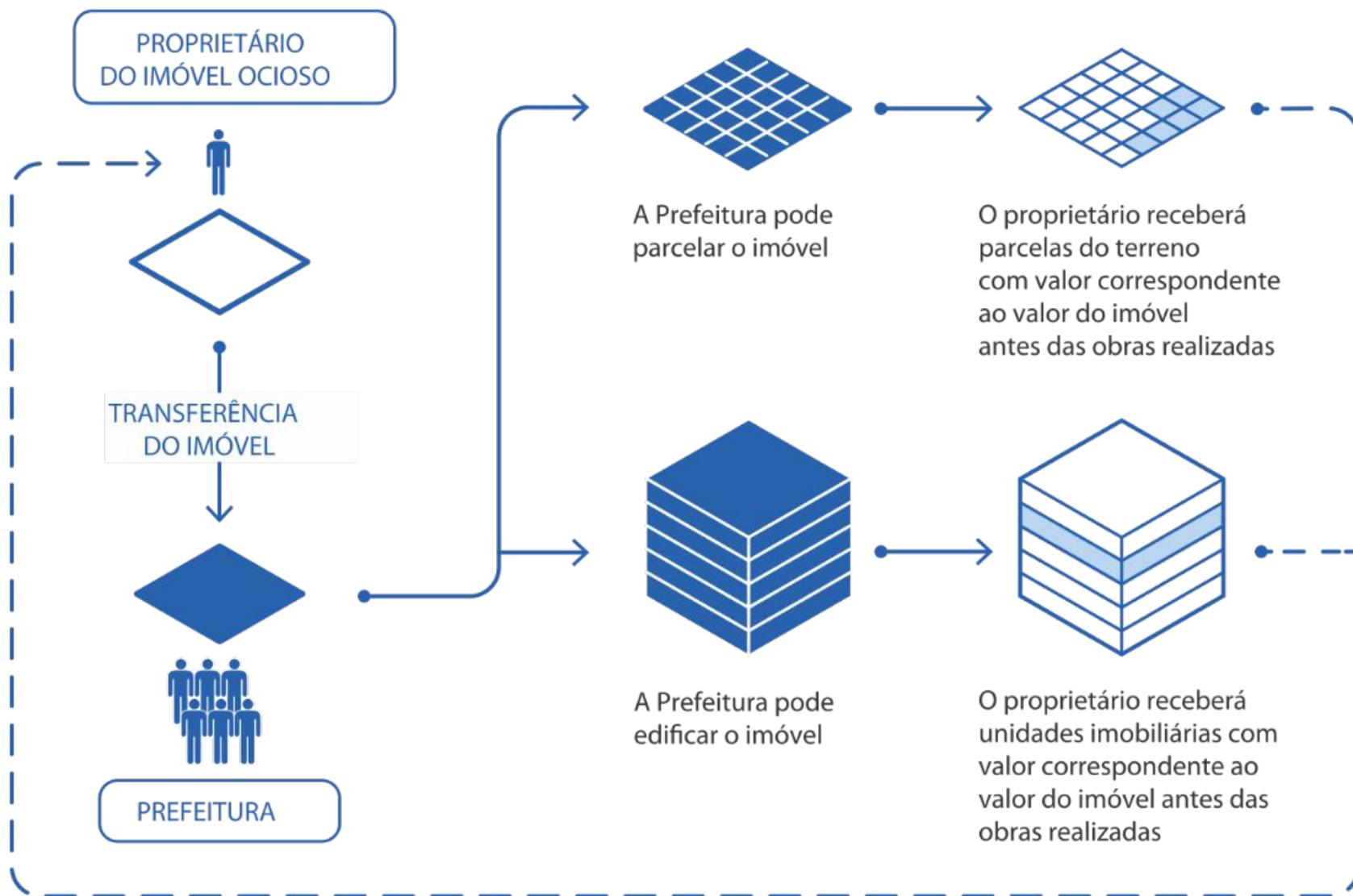
Art. 12. O proprietário do imóvel notificado deverá informar ao Poder Executivo Municipal as providências adotadas para cumprimento do PEUC, sob pena de aplicação do IPTU Progressivo no tempo e da desapropriação sanção nos termos desta lei.



§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





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, 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 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.

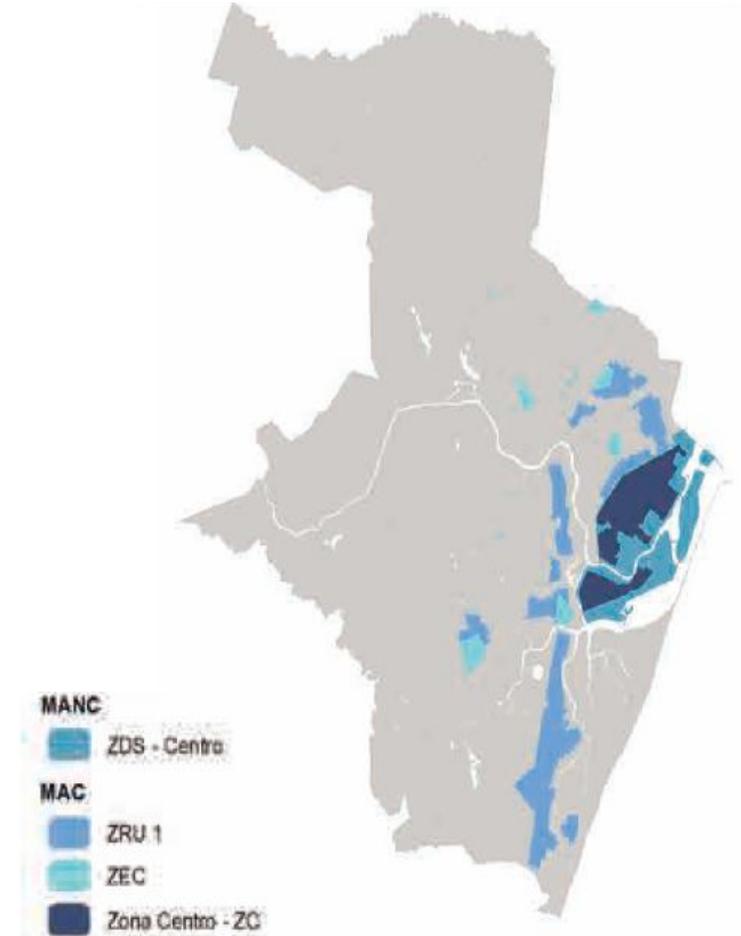
## INCISOS

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 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% 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.



## 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.



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 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.



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 10.257/2001 (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.

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.

## 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.

**§1o** Previamente à desapropriação 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.

**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.

# OBRIGADO!

[icps@recife.pe.gov.br](mailto:icps@recife.pe.gov.br)



SECRETARIA DE POLÍTICA URBANA E LICENCIAMENTO

**ICPS** RECIFE  
INSTITUTO DA CIDADE  
PELÓPIDAS SILVEIRA