
**ANTEPROJETO DE LEI DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC)
DO SOLO URBANO E IPTU PROGRESSIVO - Nº _____ DE 2023**

SÚMULA: Dispõe sobre os Instrumentos do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e o IPTU Progressivo no Tempo, e dá outras providências.

Eu, Prefeita de Novo Hamburgo, faço saber que a Câmara Municipal de Novo Hamburgo decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º. Esta Lei regulamenta o instrumento urbanístico do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) do solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado, fixando as condições para implementação da referida obrigação, nos termos do Art. 182 da Constituição Federal, dos Art. 5º e 6º da Lei Federal N.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e dos Art. 54 e seguintes da Plano Diretor Urbanístico Ambiental do Município de Novo Hamburgo (PDUA), e o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo, como instrumento indutor do cumprimento da função social da propriedade, de acordo com o Art. 60 do PDUA.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, consideram-se as definições de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados constantes no § 1º do Art. 56 do PDUA.

Art. 2º. O Poder Executivo Municipal poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicar os mecanismos previstos no Estatuto da Cidade e no PDUA, referentes:

- I - ao PEUC;
- II - ao IPTU Progressivo no Tempo;
- III - à Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública.

CAPÍTULO II DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIO (PEUC)

Art. 3º. O PEUC poderá ser aplicado nos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados inseridos na área urbana, excetuando-se as áreas:

- I - com função ambiental, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- II - não edificadas, parcialmente ocupadas ou vazias, com atividade econômica que requeira espaços livres para seu funcionamento;
- III - imóveis com exploração de produtos hortifrutigranjeiros vinculados a programas de abastecimento alimentar, devidamente registrados nos órgãos competentes.

Parágrafo único. O PEUC será aplicado, preferencialmente, para a utilização compulsória de edificações de características industriais e históricas em desuso ou subutilizadas, no Setor Centro Histórico-Cultural (SCHC), no Setor de Ocupação Mista (SOM) e no Setor Centro Expandido (SCE), assim definidas na LUPA.

Art. 4º. Os prazos máximos para que seja cumprida a obrigação de ocupar, parcelar ou edificar, serão os seguintes:

- I - 1 (um) ano, a partir do recebimento da notificação, para que seja protocolado o requerimento para o licenciamento de construção ou para licenciamento de parcelamento do solo;
- II - 1 (um) ano, a partir da emissão da licença de construção ou de parcelamento do solo, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 1º Só poderão ser apresentados pedidos de aprovação de projeto, pelo mesmo proprietário e sem interrupção de quaisquer prazos, até 2 (duas) vezes para o mesmo lote.

§ 2º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas das obras, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 3º As edificações não utilizadas ou subutilizadas terão o prazo máximo de 1 (um) ano, a partir da notificação, para que sejam ocupadas.

Art. 5º. A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios previstas neste Capítulo, sem interrupção de quaisquer prazos, desde que tenha ocorrido a averbação da notificação de que trata o Art. 10. desta Lei no registro imobiliário pelo Poder Público Municipal.

CAPÍTULO III DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 6º. O imóvel caracterizado como solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado, cujo proprietário tenha sido regularmente notificado para promover seu adequado aproveitamento e tenha descumprido as condições e os prazos estabelecidos para o PEUC, estabelecidas no Capítulo II desta Lei, será tributado pelo IPTU Progressivo no Tempo, mediante aplicação de alíquotas majoradas anualmente pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até atingir a majoração máxima de 15% (quinze por cento).

§ 1º Considera-se ocorrido o fato gerador do IPTU Progressivo no Tempo em 1º (primeiro) de janeiro do exercício subsequente ao da constatação do descumprimento, por parte do proprietário, das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, desde que o descumprimento perdure até essa data e, em 1º (primeiro) de janeiro de cada exercício seguinte, até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 2º As alíquotas serão majoradas a cada ano no cálculo do IPTU Progressivo no Tempo na seguinte forma:

- I - 3% (três por cento) no primeiro ano;
- II - 6% (seis por cento) no segundo ano;
- III - 9% (nove por cento) no terceiro ano;
- IV - 12% (doze por cento) no quarto ano;
- V - 15% (quinze por cento) no quinto ano.

§ 3º O lançamento do IPTU Progressivo no Tempo será efetuado em conformidade com os

dispositivos desta Lei, sem qualquer desconto na base de cálculo, isenção do tributo ou outros benefícios fiscais.

§ 4º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU no exercício seguinte sem a aplicação das alíquotas majoradas previstas nesta Lei.

Art. 7º. Caso o proprietário de imóvel isento do IPTU seja notificado para o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), a isenção do imposto deverá ser suspensa, caso não seja cumprida a notificação.

§ 1º Suspensa a isenção mencionada no *caput* do artigo, o IPTU será lançado a partir da data da ocorrência dos fatos geradores supervenientes, nos termos desta Lei.

§ 2º Em caso de impugnação à notificação referida no *caput* deste artigo, com decisão favorável ao proprietário, proceder-se-á à análise do mérito quanto ao benefício da isenção para os fatos geradores ocorridos desde a sua suspensão.

§ 3º É vedada a concessão de quaisquer isenções do IPTU incidente sobre imóvel objeto de notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, enquanto a exigência não tiver sido totalmente cumprida.

§ 4º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, proceder-se-á à análise do mérito quanto ao benefício da isenção para os fatos geradores posteriores.

CAPÍTULO IV

DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 8º. Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário do imóvel tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização do imóvel, conforme o caso, o órgão municipal de responsável poderá iniciar os procedimentos para a desapropriação desse bem com pagamento em títulos da dívida pública, baseado no Art. 8º do Estatuto da Cidade.

§ 1º Será mantida a cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, pela alíquota majorada, até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 2º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo 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 de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 3º O valor real da indenização refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, a ser atualizada pelo setor competente do Município no ato da desapropriação, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza, após a notificação prevista no Art. 10. da presente Lei, e não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 4º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 5º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel, no prazo máximo, de 5 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 6º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Município ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§ 7º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel, nos termos do § 6º deste artigo, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias previstas nesta Lei.

Art. 9º. As despesas geradas por esta Lei serão suportadas pelas dotações orçamentárias próprias.

CAPÍTULO V DO PROCEDIMENTO

Art. 10. Para aplicação do instrumento do PEUC, o Poder Executivo Municipal deverá notificar o proprietário do imóvel não edificado, não utilizado ou subutilizado, mediante elaboração de relatório que ateste essa situação.

§ 1º A notificação deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º O relatório, a ser elaborado por servidor do Município, na forma da Lei, será embasado em vistoria técnica.

§ 3º A notificação de que trata o *caput* deste artigo far-se-á da seguinte forma:

I - pessoalmente ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração; ou

II - por edital, quando frustrada, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso anterior.

Art. 11. Observadas as informações em cadastros e as deliberações adotadas, a notificação mencionada no Art. 10. desta Lei será efetivada:

I - pessoalmente;

II - por carta registrada com aviso de recebimento, quando o proprietário for domiciliado fora do território do Município de Novo Hamburgo;

III - por edital publicado no Diário Oficial do Município, quando frustrada a tentativa de notificação pessoal, nas formas previstas pelos incisos I e II do *caput* deste artigo.

Art. 12. O proprietário poderá impugnar a notificação, no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir do primeiro dia útil subsequente ao seu recebimento.

§ 1º A impugnação será dirigida a autoridade responsável pelo julgamento de primeira instância, no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis uma única vez por igual período.

§ 2º Apresentada tempestivamente a impugnação, fica suspensa a contagem do prazo para edificar, parcelar ou dar um uso ao imóvel, assim como o da averbação da notificação na matrícula respectiva.

§ 3º A decisão indicada no § 1º deste artigo deverá ser publicada no Diário Oficial do Município.

§ 4º Da decisão de indeferimento caberá recurso administrativo, sem efeito suspensivo, dirigido a autoridade responsável pelo julgamento em segunda instância, no prazo de 15 (quinze) dias contados da publicação indicada no parágrafo anterior.

Art. 13. A secretaria responsável pelo desenvolvimento urbano, no prazo de 60 (sessenta) dias, deverá solicitar, ao Cartório de Registro de Imóveis da respectiva circunscrição imobiliária, a

averbação da notificação de que trata o Art. 10. desta Lei na matrícula do imóvel, ressalvado o previsto no § 2º do Art. 12.

§ 1º Caso o proprietário promova o adequado aproveitamento do imóvel, em qualquer etapa de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, ou ainda seja deferida a impugnação após a averbação, a secretaria responsável pelo desenvolvimento urbano deverá providenciar o cancelamento da averbação no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 2º Cabe ao proprietário, quando couber, informar quanto ao cumprimento das obrigações contidas na notificação de que trata o Art. 10. desta Lei, devendo comprovar a utilização do imóvel, ou a conclusão de implantação de parcelamento do solo ou da edificação, por meio de apresentação de Alvará de Funcionamento e Localização, da matrícula do registro de imóveis atualizada ou do Habite-se, conforme o caso.

Art. 14. A secretaria responsável pelo desenvolvimento urbano informará ao órgão municipal de finanças o eventual descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para o PEUC, visando à aplicação do IPTU Progressivo no Tempo.

Parágrafo único. Iniciada a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, a secretaria responsável pelo desenvolvimento urbano, após informada pelo proprietário conforme o disposto no § 2º do artigo anterior, comunicará ao órgão municipal de finanças se houve, por parte do contribuinte, o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, a fim de que o lançamento do tributo, para o exercício seguinte, atenda aos valores ordinariamente exigidos para o imóvel.

Art. 15. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.