



## **LEI COMPLEMENTAR Nº 44, DE 06 DE ABRIL DE 2023.**

Dispõe sobre os instrumentos urbanísticos de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e IPTU Progressivo no Tempo, instituídos pelo Plano Diretor Municipal de Quatro Barras.

### **CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** Esta Lei determina o Parcelamento, a Edificação ou a Utilização Compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, fixando as condições e os prazos para implementação da referida obrigação, nos termos do art. 182 da Constituição Federal e dos arts. 5º e 6º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, e estabelece o Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo (IPTU) Progressivo no Tempo, como instrumento indutor do cumprimento da função social da propriedade, de acordo com o instituído na Lei do Plano Diretor do Município de Quatro Barras.

**§ 1º** Para efeitos desta Lei, considera-se:

- I. imóvel não edificado: aquele cuja área construída seja inferior a 5% (cinco por cento) do potencial construtivo permitido para edificação no lote;
- II. imóvel subutilizado: aquele cuja área construída seja igual ou superior à estabelecida no inciso anterior, porém, abrigue atividade econômica notoriamente incompatível com o porte da edificação por período superior a 2 (dois) anos;
- III. imóvel não utilizado: aquele com edificações desocupadas por um período igual ou superior a 5 (cinco) anos, ou a edificação está em ruínas, ou que tenha sido objeto de demolição, abandono, desabamento ou incêndio.

**§ 2º** Não será considerado imóvel subutilizado ou não utilizado, nos termos dos incisos II e III, os imóveis localizados em áreas com função ambiental ou de interesse de preservação do patrimônio natural, cultural, histórico, paisagístico ou arqueológico, comprovado pelo órgão municipal competente.

**§ 3º** No caso previsto no inciso III deste artigo, a infraestrutura considerada é a contida no



entorno contíguo, ou no acesso ao mesmo.

## CAPÍTULO II - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

**Art. 2º** O parcelamento, edificação ou utilização compulsório será implementado nos imóveis subutilizados, não utilizados e não edificados situados em áreas específicas da Macrozona Centro - Florestal e no Eixo Urbanístico - Av. Dom Pedro II (Trecho 01), espacializados no mapa do ANEXO I desta Lei.

**Art. 3º** O parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória não poderá ser aplicado nas áreas:

- I. com função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- II. de interesse do patrimônio histórico, cultural ou ambiental;
- III. não edificado, parcialmente ocupado ou vazio, com atividade econômica que requeira espaços livres para seu funcionamento;
- IV. imóveis com exploração de produtos hortifrutigranjeiros vinculados a programas de abastecimento alimentar, devidamente registrados nos órgãos competentes.

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

- I. 01 (um) ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto na Prefeitura Municipal de Quatro Barras;
- II. 02 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

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

**Art. 5º** As edificações não utilizadas e subutilizadas terão prazo de 1 (um) ano, a partir da notificação, para que sejam ocupadas.

**Art. 6º** A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* 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.

**Art. 7º** Após a notificação para parcelar, edificar ou utilizar, os imóveis sujeitos à obrigação terão indeferidos os pedidos de desmembramento ou desdobra sem apresentação de projetos



para as áreas resultantes.

### **CAPÍTULO III - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO**

**Art. 8º** O imóvel caracterizado como solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, cujo proprietário tenha sido regularmente notificado para promover seu adequado aproveitamento e tenha descumprido as condições e os prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, 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 alíquota 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 a serem aplicadas a cada ano no cálculo do IPTU Progressivo no Tempo se dará na forma estabelecida no art. 77 da Lei do Plano Diretor Municipal:

- 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 previstas nesta Lei.

**§ 5º** O IPTU Progressivo no Tempo aplica-se, inclusive, aos imóveis que possuem isenção.

**§ 6º** É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU



Progressivo no Tempo.

**Art. 9º** Caso o proprietário de imóvel isento do IPTU seja notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, a isenção do imposto deverá ser suspensa.

**§ 1º** Suspensa a isenção, 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 III - DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA**

**Art. 10** 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 parcela-lo, edificá-lo ou utilizá-lo, conforme o caso, a Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Frotas poderá acionar a Procuradoria do Município para proceder à desapropriação desse bem com pagamento em títulos da dívida pública.

**§ 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 porcento) 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. 4º desta 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 3 (três) 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 compulsórios previstas nesta Lei.

**Art. 11** As despesas geradas por esta Lei serão suportadas pelas dotações orçamentárias próprias.

#### **CAPÍTULO IV - DO PROCEDIMENTO**

**Art. 12** Para aplicação do instrumento do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios o Poder Executivo Municipal deverá expedir notificação acompanhada de laudo técnico que ateste a situação do imóvel como não edificado, subutilizado ou não utilizado.

**§ 1º** O laudo técnico, a ser elaborado por servidor do Município de Quatrobarras, na forma da lei, será embasado em vistoria técnica.

**§ 2º** A notificação de que trata o *caput* deste artigo, deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, e far-se-á da seguinte forma:

- I. por servidor do Município lotado no Departamento de Urbanismo, 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, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I, deste parágrafo.

**Art. 13** Observadas as informações em cadastros e as deliberações adotadas, a notificação mencionada no art. 12 desta Lei será firmada pelo Diretor do Departamento de Urbanismo e será efetivada:

- I. por servidor do próprio Departamento de Urbanismo onde esteja domiciliado o proprietário do imóvel ou, no caso de ser pessoa jurídica, onde estiver sediada;



- II. por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for domiciliado fora do território do Município de Quatro Barras;
- III. por edital publicado no Diário Oficial, quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação pessoal, nas formas previstas pelos incisos I e II do *caput* deste artigo.

**Art. 14** O proprietário poderá impugnar a notificação, no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir do 1º (primeiro) dia útil subsequente a seu recebimento.

**§ 1º** A impugnação será dirigida ao Diretor do Departamento de Urbanismo, a quem caberá decidi-la no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis uma única vez por igual período, ouvidos os demais órgãos da Administração Direta ou Indireta, quando pertinente.

**§ 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 será publicada no Diário Oficial.

**§ 4º** Da decisão de indeferimento caberá recurso administrativo, sem efeito suspensivo, ao Comitê Municipal de Urbanismo (CMU), no prazo de 15 (quinze) dias, contados de sua publicação.

**Art. 15** O Departamento de Urbanismo, 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 artigo 4º desta Lei na matrícula do imóvel, ressalvado o previsto no § 2º do artigo 13.

**§ 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, o Departamento de Urbanismo deverá providenciar seu cancelamento no prazo de 30 (trinta) dias.

**§ 2º** Cabe ao proprietário notificado informar o Departamento de Urbanismo uma das seguintes providências, conforme o caso:

- I. protocolo de projeto de parcelamento ou edificação;
- II. início comprovado de utilização do imóvel;
- III. expedição do alvará de aprovação de projeto de parcelamento do solo;
- IV. alvará de aprovação e execução de edificação ou reforma;



- V. início da implantação do parcelamento ou da edificação;
- VI. conclusão da implantação do parcelamento ou da edificação.

**§ 3º** Os pedidos de expedição dos documentos referidos no inciso IV do § 2º deste artigo serão instruídos, analisados e decididos em caráter prioritário.

**Art. 16** O Departamento de Urbanismo informará à Secretaria Municipal da Fazenda o eventual descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, visando à aplicação do IPTU Progressivo.

**Parágrafo único.** Iniciada a aplicação do IPTU Progressivo, o Departamento de Urbanismo informará à Secretaria 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.

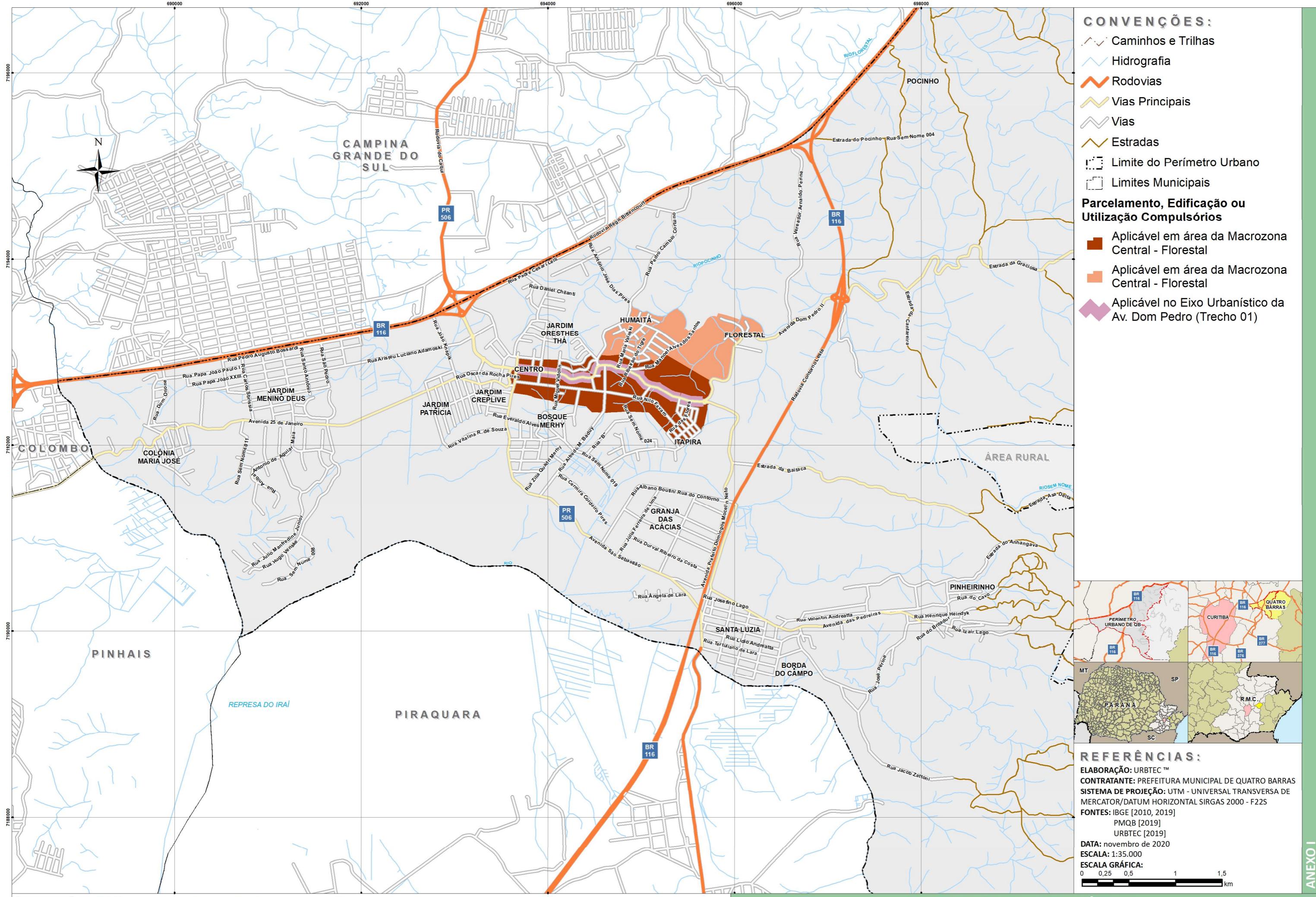
**Art. 17** Esta Lei entra em vigor 30 (trinta) dias após a sua publicação.

**Art. 18** Revogam-se as disposições em contrário.

Quatro Barras, 06 de abril de 2023.

**LORENO BERNARDO TOLARDO**

Prefeito Municipal



**REFERÊNCIAS:**  
 ELABORAÇÃO: URBTEC™  
 CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATRO BARRAS  
 SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR/DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 - F22S  
 FONTES: IBGE [2010, 2019]  
 PMQB [2019]  
 URBTEC [2019]

DATA: novembro de 2020  
 ESCALA: 1:35.000  
 ESCALA GRÁFICA:  
 0 0,25 0,5 1 1,5 km