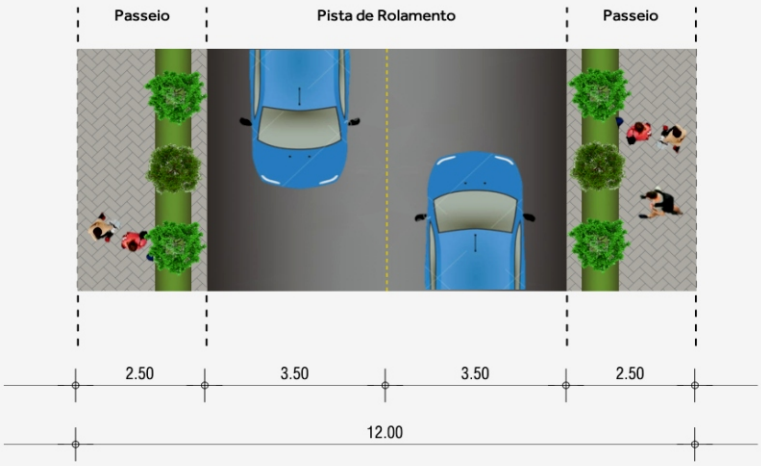
PERFIL 3 – VIA LOCAL

ANEXO 3 | PERFIL 3

Perfis Transversais das Vias - Via Local



Secretaria do Urbanismo, Habitação e Meio Ambiente SOBRAL PREFEITURA

LEI Nº 2417 DE 17 DE NOVEMBRO DE 2023

REGULAMENTA A APLICAÇÃO, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE SOBRAL, DOS INSTITUTOS URBANÍSTICOS PREVISTOS NO § 4º, ART. 182, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, NA FORMA QUE INDICA.

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE SOBRAL APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI: Art. 1º A aplicação no âmbito do Município de Sobral dos instrumentos urbanísticos dispostos no § 4º, art. 182, da Constituição Federal e disciplinados nos artigos 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, fica disciplinado na forma desta Lei.

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS - Art. 2º A propriedade urbana situada na circunscrição do Município de Sobral deverá cumprir e ter o seu adequado aproveitamento, visando atender às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. Art. 3º O proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, deverá promover seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicação dos institutos urbanísticos previstos na Constituição Federal e na Lei Federal nº 10.257/01, como indutores do cumprimento da função social da propriedade, a saber: I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; II - imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo; III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública. Art. 4º Para os fins desta Lei, considera-se: I - PEUC: Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios; II - IPTU Progressivo: Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo; III - ZAP: Zona de Adensamento Preferencial; IV - ZOP: Zona de Ocupação Prioritária; V - ZCR: Zona Central Remanescente; VI - ZEIP: Zona Especial de Interesse do Patrimônio Histórico e Cultural; VII - ZEIS: Zona Especial de Interesse Social; VIII - APP: Área de Proteção Permanente.

CAPÍTULO II - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS - Art. 5º O instrumento do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) será implementado nos imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados conforme espacialização no Plano Diretor do Município de Sobral. § 1º São considerados não edificados os lotes e glebas cujo Índice de Aproveitamento seja igual a zero e subutilizados os lotes e glebas que apresentem o Índice de Aproveitamento inferior ao mínimo no Plano Diretor do Município de Sobral, nas seguintes condições: I - com área igual ou superior a 300m² (trezentos metros quadrados) localizados na ZAP, ZOP, ZCR, ZEIP, ou; II - com área igual ou superior a 1000m² (um mil metros quadrados) localizados em ZEIS 3. § 2º O disposto no parágrafo anterior se aplica aos lotes com metragem inferior aos valores estabelecidos, quando: I - originários de desmembramentos aprovados após a publicação desta Lei, ou; II - lotes vizinhos do mesmo proprietário que somados perfaçam uma área igual ou superior à metragem estabelecida. § 3º São consideradas não utilizadas as edificações localizadas na ZEIP e ZCR que tenham, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua área construída total desocupada por mais de 03 (três) anos ininterruptos. Art. 6º O PEUC não incidirá sobre imóveis: I - que abriguem atividades que não necessitem de edificação para cumprir suas finalidades; II - comprometidos por impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário, tais como as decorrentes de pendências judiciais, enquanto estas perdurarem; III - atingidos por declaração de utilidade pública ou de interesse social para fins de desapropriação; IV - cujo proprietário não possua nenhum outro imóvel no Município, atestado pelos órgãos competentes, exceto em caso de parcelamento compulsório, e; V - que cumpram função ambiental relevante, como aqueles inseridos em Áreas de Proteção Permanentes (APP) ou que apresentem restrições ambientais em função de aspectos como a natureza do solo, a declividade, entre outros. Art. 7º Os proprietários dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados serão notificados para que promovam o seu adequado aproveitamento. § 1º Cabe ao proprietário, posseiro ou interessado comunicar e comprovar o

efetivo cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel. § 2º Os proprietários de imóveis não edificados e subutilizados terão prazo máximo de 01 (um) ano, contado do recebimento da notificação, para requerer o respectivo Alvará de Construção, o qual deverá prever o prazo necessário para a realização da obra. § 3º O prazo de que trata o parágrafo anterior poderá ser renovado, nos casos em que as fundações já tenham sido concluídas, observadas às determinações do Código de Obras e Posturas do Município. § 4º Em caráter excepcional, em empreendimentos com área de construção superior a 5000m² (cinco mil metros quadrados), bem como nos casos de loteamentos, a conclusão da obra poderá ocorrer em etapas, desde que o projeto aprovado compreenda o empreendimento em sua integralidade. § 5º Os proprietários de imóveis não utilizados terão o prazo máximo de 01 (um) ano, contados do recebimento da notificação, para conferir utilização ao imóvel. § 6º O prazo de que trata o parágrafo anterior poderá ser prorrogado, por até mais 01 (um) ano, a pedido do interessado, para os casos em que seja inviável a ocupação do imóvel não utilizado em razão de normas edilícias, devendo o pleito ser submetido à análise técnica do órgão responsável. § 7º Se a análise técnica do órgão responsável constatar a necessidade de obras de reforma, de adaptação ou de demolição para que o imóvel venha a ser utilizado, o proprietário deverá protocolar pedido de Alvará de Construção junto ao órgão competente em até 01 (um) ano, contado da notificação. § 8º A obra de reforma, de adaptação ou de demolição de que trata o parágrafo anterior deverá ser executada no prazo estabelecido no Alvará de Construção, o qual poderá ser renovado, observadas as disposições do Código de Obras e Posturas do Município. Art. 8º A notificação será feita: I - diretamente ao proprietário do imóvel não edificado ou subutilizado ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa, por meio de servidor do órgão competente; II - por meio de carta registrada, com aviso de recebimento; III - por meio de edital, publicado no Diário Oficial do Município, quando as tentativas de notificação pelos meios previstos nos incisos anteriores restarem frustradas por no mínimo 03 (três) vezes. § 1º O Município de Sobral poderá incluir a incidência do gravame de edificação ou utilização compulsória no cadastro imobiliário e nos documentos de cobrança do IPTU dos imóveis sujeitos a essa incidência, bem como nos sistemas de controle de aprovação de projetos. § 2º A notificação de que trata este artigo deverá ser acompanhada de parecer técnico que ateste a situação do imóvel como não edificado, não utilizado ou subutilizado. Art. 9º O Município de Sobral deverá requerer ao cartório competente a averbação da notificação na matrícula do imóvel não parcelado, não edificado ou subutilizado. § 1º A transmissão por ato "intervivos" ou "causa mortis" do imóvel não parcelado, não edificado ou subutilizado, após a notificação do proprietário original pelos meios previstos no art. 8º desta Lei, transfere a obrigação imputada, sem interrupção de quaisquer prazos. § 2º O cancelamento do gravame de que trata este artigo será requerida ao cartório competente após o cumprimento das obrigações de parcelamento, edificação ou utilização pelo proprietário do imóvel. Art. 10. Os procedimentos administrativos necessários à identificação dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados a serem objeto dos instrumentos urbanísticos, a notificação do proprietário e a respectiva averbação junto ao cartório competente serão disciplinados por Decreto do Chefe do Poder Executivo, o qual deverá observar os seguintes critérios de prioridade: I - Imóveis localizadas na ZEIP que se enquadrem em más condições de conservação ou em estado de ruína, a partir de parecer elaborado pelo órgão municipal competente; II - Imóveis autuados pela fiscalização urbana, devido às más condições de limpeza, salubridade, asseio e segurança, que possam trazer perigo à saúde, ao bem-estar ou à vida dos respectivos usuários ou dos usuários das edificações vizinhas; III - Imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados, independentemente das condições elencadas nos incisos I e II deste artigo. § 1º Os proprietários dos imóveis autuados pela fiscalização urbana, na forma do inciso II deste artigo, terão prazos para manifestação e defesa, bem como para o cumprimento de suas obrigações, devendo ser julgado pela Junta de Análise e Julgamento de Processos (JAP), sendo este procedimento independente da notificação para o PEUC, nos casos de sua aplicação. § 2º Será disponibilizada para consulta ao público, anualmente, a listagem dos imóveis cujos proprietários foram notificados em virtude do descumprimento da função social da propriedade, por meio de publicação no Diário Oficial do Município.

CAPÍTULO III - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO - Art. 11. Os proprietários dos imóveis que deixarem de cumprir as obrigações relativas ao PEUC no prazo estipulado, estarão sujeitos às alíquotas progressivas do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), majoradas anualmente até o prazo máximo de 05 (cinco) anos consecutivos, cessando antes deste período desde que cumprida a obrigação de conferir função social ao imóvel. § 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 12% (doze por cento). § 2º Caso a obrigação de conferir a função social do imóvel não seja atendida no prazo de até 05 (cinco) anos, a cobrança pela alíquota máxima será mantida, até que se cumpra a obrigação ou até que ocorra a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública. Art. 12. O lançamento da alíquota progressiva será realizado no exercício seguinte àquele em que for constatada o descumprimento da obrigação imposta, após a devida notificação pelo órgão competente, em respeito ao princípio da anterioridade tributária. Art. 13. A aplicação da alíquota progressiva no tempo do IPTU, terá como base as alíquotas previstas no art. 10-A, da Lei Complementar nº 39, de 23 de dezembro de 2013, sendo projetada de acordo com o Anexo Único desta Lei. § 1º No cálculo da alíquota progressiva no tempo do IPTU deverão ser mantidos os redutores previstos no art. 10-A da Lei Complementar nº 39, de 23 de dezembro de 2013. § 2º Fica vedada a concessão de isenções ou de anistias relativos ao IPTU progressivo no tempo. § 3º A aplicação da progressividade das alíquotas de IPTU suspende quaisquer isenções prévias concedidas aos imóveis atingidos pelo PEUC. § 4º A alíquota original do IPTU voltará a ser aplicada no exercício seguinte a que o proprietário, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título comprovar ao Município o efetivo cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel. Art. 14. Cabe ao proprietário, posseiro ou interessado comunicar e comprovar o efetivo cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel junto ao Município de Sobral.

CAPÍTULO IV - DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA - Art. 15. Decorrido o prazo de 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário do imóvel tenha cumprido a obrigação, o Município poderá proceder à desapropriação do mesmo com pagamento em títulos da dívida pública. § 1º Os títulos da dívida pública serão emitidos e terão o seu resgate disciplinado na forma da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, ou outra que venha a substituí-la. § 2º O valor real da indenização será fixado de acordo com os seguintes critérios: I - será considerado o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Município de Sobral na área onde o mesmo se localiza; II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios. Art. 16. Concluído o processo de desapropriação do imóvel, o Executivo deverá proceder o seu adequado aproveitamento, em consonância com os objetivos do Plano Diretor. § 1º Caso o imóvel não seja adequado à utilização com finalidade pública, o Executivo poderá proceder com a sua alienação ou concessão a terceiros, observada a legislação de regência. § 2º Os adquirentes ou concessionários do imóvel desapropriado com pagamento em títulos da dívida pública deverão edificar e/ou conferir utilização ao imóvel no prazo de até 05 (cinco) anos, contados do registro da aquisição no cartório competente, mantendo-se as obrigações originais objeto da notificação pelo PEUC.

CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS. Art. 17. O Chefe do Poder Executivo poderá expedir normas complementares necessárias ao fiel cumprimento das disposições desta Lei. Art. 18. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário. PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ EUCLIDES FERREIRA GOMES JÚNIOR, em 17 de novembro de 2023.

Ivo Ferreira Gomes
PREFEITO MUNICIPAL

ANEXO ÚNICO DA LEI Nº 2417 DE 17 DE NOVEMBRO DE 2023

RESIDENCIAL

ALÍQUOTA ART. 10-A	1º ANO	2º ANO	3º ANO	4º ANO	5º ANO
0,20%	0,40%	0,60%	0,80%	1,00%	1,20%
0,30%	0,30%	0,60%	0,90%	1,20%	1,50%
0,40%	0,80%	1,20%	1,60%	2,00%	2,40%
0,50%	1,00%	1,50%	2,00%	2,50%	3,00%
0,60%	1,20%	1,80%	2,40%	3,00%	3,60%

NÃO RESIDENCIAL

ALÍQUOTA ART. 10-A	1º ANO	2º ANO	3º ANO	4º ANO	5º ANO
0,30%	0,60%	0,90%	1,20%	1,50%	1,80%
0,40%	0,80%	1,20%	1,60%	2,00%	2,40%
0,50%	1,00%	1,50%	2,00%	2,50%	3,00%
0,60%	1,20%	1,80%	2,40%	3,00%	3,60%
0,70%	1,40%	2,10%	2,80%	3,50%	4,20%

TERRENO

ALÍQUOTA ART. 10-A	1º ANO	2º ANO	3º ANO	4º ANO	5º ANO
1,20%	2,70%	4,20%	5,70%	7,20%	8,70%
1,40%	2,90%	4,40%	5,90%	7,40%	8,90%
1,60%	3,10%	4,60%	6,10%	7,60%	9,10%
1,80%	3,30%	4,80%	6,30%	7,80%	9,30%
2,00%	3,50%	5,00%	6,50%	8,00%	10,00%