

LEI COMPLEMENTAR Nº 4.781, DE 19 DE AGOSTO DE 2015.

Institui, nos termos dos arts. 5º a 8º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – denominada Estatuto da Cidade –, instrumentos para cumprimento da Função Social da Propriedade no Município de Teresina, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE TERESINA, Estado do Piauí

Faço saber que a Câmara Municipal de Teresina aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Ficam instituídos, no Município de Teresina, os instrumentos para que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, promova o seu adequado aproveitamento nos termos estabelecidos no § 4º, do art. 182, da Constituição Federal, nos arts. 5º a 8º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), nos arts. 94 a 101, da Lei Complementar nº 3.561, de 20 de outubro de 2006 (Parcelamento do Solo Urbano de Teresina), nos arts. 49 a 56, da Lei Complementar nº 3.562, de 20 de outubro de 2006 (Diretrizes para a Ocupação do Solo Urbano de Teresina), nos arts. 21 e 22, da Lei Complementar nº 3.606, de 29 de dezembro de 2006 (Código Tributário do Município de Teresina), e na Lei nº 3.558, de 20 de outubro de 2006 (Plano Diretor de Teresina).

CAPÍTULO II DA CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS, SUBUTILIZADOS E NÃO UTILIZADOS

Art. 2º Aplicar-se-á o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU progressivo no tempo nos casos de não atendimento de imposição de parcelamento compulsório ou de edificação e utilização compulsórias, conforme disposto nas Leis Complementares Municipais nº 3.561 e nº 3.562, ambas de 20 de outubro de 2006.

§ 1º Para fins de aplicação do IPTU progressivo no tempo, a caracterização do imóvel como solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado, deverá observar a seguinte conceituação:

I – solo urbano não edificado: aquele que, situado na zona urbanizada, com área igual ou superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados), apresente índice de aproveitamento igual a zero, conforme Lei Complementar nº 3.562/2006;

II – solo urbano não utilizado: aquele edificado, mas, comprovadamente desocupado há mais de dois anos, ressalvado os casos dos imóveis integrantes de massa falida;

III – solo urbano subutilizado: aquele que, situado na zona urbanizada, com área igual ou superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados), apresente área construída inferior a 10% (dez por cento) da área do terreno.

§ 2º São consideradas passíveis de parcelamento compulsório, as glebas e terrenos ainda não parcelados, com área igual ou superior a 1 ha (um hectare), localizados em área urbanizada do Município

CAPÍTULO III DA NOTIFICAÇÃO PARA PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 3º Os proprietários dos imóveis, tratados nesta Lei Complementar, serão notificados pela Prefeitura Municipal de Teresina para promover o adequado aproveitamento dos imóveis.

§ 1º A notificação far-se-á:

I – por funcionário da Superintendência de Desenvolvimento Urbano – SDU da área de circunscrição do imóvel objeto, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração e será realizada:

- a) pessoalmente, para os proprietários que residam no Município de Teresina;
- b) por carta registrada, com aviso de recebimento, quando o proprietário for residente fora do território do Município de Teresina.

II – por edital, quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I, deste artigo.

§ 2º A notificação referida no *caput* deste artigo deverá ser averbada na matrícula do imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de 60 (sessenta) dias de sua realização, por funcionário da Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação - SEMPLAN.

§ 3º Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel, na conformidade do que dispõe esta Lei Complementar, caberá à SEMPLAN efetuar o cancelamento da averbação tratada no § 2º, deste artigo, no prazo de 60 (sessenta) dias da verificação do cumprimento das imposições constantes da notificação.

§ 4º A SEMPLAN informará, à Secretaria Municipal de Finanças - SEMF, o eventual descumprimento das condições e prazos estabelecidos para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, no prazo de 30 (trinta) dias da data prevista para o cumprimento da obrigação, visando a aplicação do IPTU progressivo no tempo.

Art. 4º No prazo máximo de 1 (um) ano, contado a partir do recebimento da notificação, os proprietários notificados deverão protocolar, junto à SEMPLAN, uma das seguintes providências:

I – início da utilização do imóvel;

II – protocolamento de um dos seguintes pedidos:

- a) aprovação de projeto para parcelamento do solo;
- b) consulta prévia de construção;
- c) consulta prévia de loteamento;
- d) alvará de construção.

Art. 5º As obras de parcelamento ou de edificação, referidas no art. 4º desta Lei Complementar, deverão iniciar-se no prazo máximo de 2 (dois) anos, a partir da expedição do ato de aprovação do projeto de parcelamento do solo ou de aprovação do alvará de construção.

Art. 6º O proprietário terá o prazo de até 5 (cinco) anos, a partir do início de obras previsto no art. 5º desta Lei Complementar, para comunicar, à SEMPLAN, a conclusão do parcelamento do solo, ou da edificação do imóvel ou da primeira etapa de conclusão de obras, no caso de empreendimentos de grande porte.

Art. 7º A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação prevista no art. 3º, desta Lei Complementar, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização sem interrupção de quaisquer prazos.

CAPÍTULO IV DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA PROGRESSIVO NO TEMPO – IPTU PROGRESSIVO

Art. 8º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, será aplicado, sobre os imóveis notificados, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo, mediante a majoração anual e consecutiva das alíquotas, por faixa de valor venal (segundo Anexo I, Tabela I, da Lei Complementar nº 3.606/2006 - CTM), pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento).

§ 1º A majoração da alíquota será anual e corresponderá à alíquota aplicada no ano anterior acrescida de 60% (sessenta por cento), obedecendo-se às faixas de valores venais previstas no Anexo I, Tabela I da Lei Complementar Municipal nº 3.606/2006.

§ 2º A alíquota máxima a ser praticada será de 15% (quinze por cento) incidente sobre o valor venal do imóvel, sendo mantida estável a partir do ano em que os acréscimos sobre as alíquotas chegarem a esse valor ou o ultrapassarem.

§ 3º Será mantida a cobrança do Imposto pela alíquota de 15%, incidente sobre o valor venal do imóvel, até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 4º É vedada a concessão de isenções ou de anistia, totais ou parciais, relativos ao IPTU progressivo de que trata esta Lei Complementar.

§ 5º Ressalvadas as majorações de alíquotas previstas neste artigo, aplica-se, ao IPTU progressivo no tempo, a legislação tributária vigente no Município de Teresina.

§ 6º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas majoradas previstas nesta Lei Complementar, no exercício seguinte.

CAPÍTULO V DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 9º Decorridos 5 (cinco) anos da cobrança do IPTU progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município de Teresina poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

Art. 10. Os títulos da dívida pública, referidos no art. 9º, desta Lei Complementar, 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, nos termos do art. 8º, da Lei Federal nº 10.257/2001.

Parágrafo único. A fim de manter o valor real da indenização, a Prefeitura Municipal de Teresina poderá utilizar o valor da base de cálculo do IPTU ou base de cálculo do ITBI, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º, do art. 3º, desta Lei. O valor real também não contemplará expectativas de ganhos e lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 11. Após a desapropriação referida no art. 9º, desta Lei Complementar, a Prefeitura Municipal de Teresina deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir da incorporação ao patrimônio público, proceder ao adequado aproveitamento do imóvel.

§ 1º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pela Prefeitura Municipal de Teresina ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 2º Ficam mantidas para o adquirente ou para o concessionário de imóvel, nos termos do § 1º, deste artigo, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO VI DAS ÁREAS DE APLICAÇÃO DE PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 12. Ficam estabelecidos, inicialmente, para aplicação das regras prescritas por esta Lei Complementar, os imóveis situados nos quarteirões adjacentes às vias que correspondem aos corredores exclusivos e faixas exclusivas do Sistema de Transporte Coletivo Urbano Integrado de Teresina.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 13. O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a partir da data da sua publicação.

Art. 14. As despesas decorrentes da execução desta Lei Complementar serão suportadas por dotações orçamentárias próprias.

Art. 15. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 16. Revogam-se as disposições em contrário, em especial o art. 52 e seus §§ 1º e 2º, da Lei Complementar Municipal nº 3.562/2006.

Gabinete do Prefeito Municipal de Teresina (PI), em 19 de agosto de 2015.

FIRMINO DA SILVEIRA SOARES FILHO

Prefeito de Teresina

Esta Lei Complementar foi sancionada e numerada aos dezenove dias do mês de agosto do ano de dois mil e quinze.

CHARLES CARVALHO CAMILLO DA SILVEIRA
Secretário Municipal de Governo