

27.04.11
República Federativa do Brasil
Estado do Ceará
Município de Juazeiro do Norte
---Serviço Público---



República Federativa do Brasil
Estado do Ceará
Município de Juazeiro do Norte
---Serviço Público---

LEI Nº 3916, DE 24 DE OUTUBRO DE 2011

Institui, nos termos do art. 182, § 4º da Constituição Federal, os instrumentos para o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana no Município de Juazeiro do Norte e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUAZEIRO DO NORTE no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo inciso VI do artigo 76 da Lei Orgânica do Município;

FAÇO SABER que a CÂMARA MUNICIPAL, decretou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Ficam instituídos no Município de Juazeiro do Norte 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 2.001 (Estatuto da Cidade), nos arts. 37 a 41 da Lei Municipal nº 2.572, de 27 de setembro de 2.000 (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU) e da Lei Municipal nº 2.570, de 08 de setembro de 2.000 (Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo).

CAPÍTULO II
DA NOTIFICAÇÃO PARA PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA

Art. 2º - Os proprietários dos imóveis tratados nesta lei serão notificados pela Prefeitura do Município de Juazeiro do Norte para promover o adequado aproveitamento dos imóveis.

§ 1º - A notificação far-se-á:

I – por Agentes Fiscais do órgão competente, 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 Juazeiro do Norte;

b) por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente fora do território do Município de Juazeiro do Norte;

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



República Federativa do Brasil
Estado do Ceará
Município de Juazeiro do Norte
---Serviço Público---



§ 2º - A notificação referida no "caput" deste artigo deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, pela Prefeitura do Município de Juazeiro do Norte.

§ 3º - Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta lei, caberá à Prefeitura do Município de Juazeiro do Norte efetuar o cancelamento da averbação tratada no § 2º deste artigo.

Art. 3º - Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, comunicar à Prefeitura do Município de Juazeiro do Norte uma das seguintes providências:

- I – início da utilização do imóvel;
- II – protocolamento de um dos seguintes pedidos:
 - a) alvará de aprovação de projeto de parcelamento do solo;
 - b) alvará de aprovação e execução de edificação.

Art. 4º - As obras de parcelamento ou edificação referidas no art. 3º desta lei deverão iniciar-se no prazo máximo de 2 (dois) anos a partir da expedição do alvará de aprovação do projeto de parcelamento do solo ou alvará de aprovação e execução de edificação.

Art. 5º - O proprietário terá o prazo de até 5 (cinco) anos, a partir do início de obras previsto no art. 4º desta lei, para comunicar 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. 6º - A transmissão do imóvel, por ato "inter vivos" ou "causa mortis", posterior à data da notificação prevista no art. 2º, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização sem interrupção de quaisquer prazos.

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

Art. 7º - 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 – IPTU Progressivo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento).

§ 1º - O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior.

§ 2º - Será adotado o valor da alíquota de 15% (quinze por cento) a partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no "caput" deste artigo.

§ 3º - Será mantida a cobrança do Imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.



República Federativa do Brasil
Estado do Ceará
Município de Juazeiro do Norte
---Serviço Público---



§ 4º - É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo de que trata esta lei.

§ 5º - Os instrumentos de promoção do adequado aproveitamento de imóveis, nos termos desta lei, aplicam-se, inclusive, àqueles que possuem isenção da incidência do IPTU.

§ 6º - Observadas as alíquotas previstas neste artigo, aplica-se ao IPTU Progressivo a legislação tributária vigente no Município de Juazeiro do Norte.

§ 7º - Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta lei no exercício seguinte.

CAPÍTULO IV
DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 8º - 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 Juazeiro do Norte poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

Art. 9º - Os títulos da dívida pública, referidos no art. 8º desta lei, terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 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, de 2001.

Art. 10 - Após a desapropriação referida no art. 8º desta lei, a Prefeitura do Município de Juazeiro do Norte 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 do Município de Juazeiro do Norte, por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se as formalidades da legislação vigente.

§ 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.

CAPÍTULO V
DAS ÁREAS DE APLICAÇÃO DE PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO
COMPULSÓRIA

Art. 11 - Ficam estabelecidos inicialmente, para aplicação das regras estabelecidas por esta lei, os seguintes perímetros conforme a Planta Oficial de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo, constantes na Lei Municipal nº 2.570, de 08 de setembro de 2.000 (Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo):



República Federativa do Brasil
Estado do Ceará
Município de Juazeiro do Norte
---Serviço Público---



I – As Zonas Residenciais – ZR (ZR1, ZR2, ZR3 e ZR4);

II – AS Zonas de Uso Misto – ZUM;

III – As Zonas de Renovação Urbana – ZRU.

§ 1º - A aplicação das regras desta lei, em relação às demais áreas de que trata o art. 1º poderá ser antecedida de convênios a serem firmados pelo Executivo com as concessionárias de serviços públicos para a identificação dos imóveis não utilizados e da necessidade de aplicação dos instrumentos regulados por esta lei.

§ 2º - A aplicação das regras desta lei em relação às áreas de mananciais fica condicionada a autorização legislativa específica, vinculada ao cumprimento da função social ambiental que aquele solo urbano deve cumprir.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12 - O Executivo regulamentará esta lei no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a partir da data da sua publicação.

Art. 13 - As despesas decorrentes da execução desta lei serão suportadas por dotações orçamentárias próprias.

Art. 14 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Palácio Municipal José Geraldo da Cruz, em Juazeiro do Norte, Estado do Ceará, aos 24 (vinte e quatro) dias do mês de outubro do ano dois mil e onze (2011).////////


DR. MANOEL RAIMUNDO DE SANTANA NETO
PREFEITO DE JUAZEIRO DO NORTE