

Continuação

§ 1º Quando se tratar de edificação constituída por unidades autônomas para fins residenciais ou não residenciais, a não utilização será aferida pela desocupação de pelo menos 60% (sessenta por cento) dentre elas, também pelo prazo de 1 (um) ano.

§ 2º A desocupação dos imóveis poderá ser comprovada, por meio de consulta às concessionárias, pela não utilização ou pela interrupção do fornecimento de serviços essenciais como água, luz e gás.

§ 3º A classificação do imóvel como não utilizado poderá ser suspensa devido a impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário, e apenas enquanto estas perdurarem, conforme regulamentação do Poder Executivo.

Seção II
Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 66. Ficam sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios os imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados situados na Macroárea de Integração Metropolitana. Lei específica poderá definir os parâmetros de aplicação nas demais macroáreas definidas nesta Lei.

§ 1º Os proprietários dos imóveis não parcelados, não edificados ou subutilizados notificados pela Prefeitura terão prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação para protocolar, junto ao órgão competente, pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação desses imóveis, conforme o caso.

§ 2º Os proprietários dos imóveis notificados nos termos do parágrafo anterior deverão iniciar a execução do parcelamento ou edificação desses imóveis no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da aprovação do projeto, cabendo aos proprietários a comunicação à administração pública.

§ 3º Os proprietários dos imóveis não utilizados terão prazo máximo de 1 (um) ano, a contar do recebimento da notificação, para ocupá-los, cabendo aos proprietários a comunicação à administração pública.

§ 4º Caso o proprietário alegue como impossibilidade jurídica a inviabilidade de ocupação do imóvel não utilizado em razão de normas edilícias, o Executivo poderá conceder prazo de 1 (um) ano, a partir da notificação, exclusivamente para promover a regularização da edificação se possível, nos termos da Legislação vigente, ou a sua demolição, fluindo a partir de então prazo igual para apresentação de projeto de nova edificação ou documentação relativa à regularização do imóvel.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a Lei municipal específica a que se refere o *caput* poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 6º O proprietário terá o prazo de até 5 (cinco) anos, a partir do início das obras 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.

§ 7º Os prazos previstos neste artigo serão contados em dobro quando o proprietário notificado for cooperativa habitacional ou associação sem fins lucrativos.

§ 8º O parcelamento e edificação compulsórios não poderão incidir sobre Áreas de Preservação Permanente, Zonas Especiais de Interesse Ambiental, Unidades de Conservação de Proteção Integral, Zonas de Conservação da Vida Silvestre, Zonas de Preservação da Vida Silvestre, Parques Urbanos, áreas que compõem a Macrozona de Proteção e Recuperação do Ambiente Natural e sobre terrenos até duzentos e cinquenta metros quadrados, cujos proprietários não tenham mais outro imóvel urbano no Município de Niterói.

§ 9º A edificação ou utilização compulsória poderão ser exigidas quando as edificações estiverem em ruínas ou tenham sido objeto de demolição, abandono, desabamento ou incêndio, ou que de outra forma não cumpram a função social da propriedade urbana.

§ 10 O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

I – Notificação far-se-á:

a) por funcionário do órgão competente do poder público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

b) por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista na alínea a deste parágrafo.

§ 11 A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista no *caput* deste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 12 O poder público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

I – considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao poder público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas;

II – o valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o valor real da indenização, que refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, 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 § 10 deste artigo, e não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Seção III
Do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) Progressivo no Tempo

Art. 67. Em caso de descumprimento das obrigações decorrentes da incidência de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias, ou de qualquer de suas condições ou prazos, o Município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) Progressivo no Tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 05 anos consecutivos.

§ 1º O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) poderá ainda ser progressivo no tempo de forma a assegurar a função social da propriedade, nos vazios urbanos e em Zonas Especiais de Interesse Social criadas para fins de implantação de programas ou projetos habitacionais de baixa renda.

§ 2º A alíquota a ser aplicada a cada ano será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior.

§ 3º Será adotada a 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, devendo ser observados e respeitados os princípios da anterioridade e anterioridade nonagesimal previstos na Constituição Federal de 1988.

§ 4º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em 05 anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa do Município proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, na forma da Lei.

§ 5º O IPTU Progressivo no Tempo de que trata este artigo não incidirá sobre terrenos até duzentos e cinquenta metros quadrados, cujos proprietários não tenham mais outro imóvel urbano no Município de Niterói.

§ 6º É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo de que trata esta Lei, salvo parcelamento tributário autorizado por Lei própria.

§ 7º Serão suspensas quaisquer isenções do IPTU incidentes em um dado imóvel quando o proprietário for notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Seção IV
Da Desapropriação com Pagamento Mediante Títulos

Art. 68. Decorridos 05 anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 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.

§ 2º O valor real da indenização refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, 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 § 1º do art. 66 desta Lei, não podendo computar expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 05 anos, contado a partir da sua incorporação ao Patrimônio Público.

§ 5º A destinação urbanística do bem poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público, vinculada à implantação de ações estratégicas do Plano Diretor, ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, os termos do art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º deste artigo as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 66 desta Lei.

§ 7º Caso o valor da dívida relativa ao IPTU supere o valor do imóvel, a Prefeitura deverá proceder à desapropriação do imóvel e, na hipótese de não ter interesse público para utilização em programas do Município, poderá aliená-lo a terceiros.

§ 8º Nos casos de alienação do imóvel previstos nos § 4º e 5º deste artigo, os recursos auferidos deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Seção V
Da Listagem dos Imóveis que não Cumprem a Função Social

Art. 69. Fica o Executivo encarregado de disponibilizar para consulta do público a listagem dos imóveis cujos proprietários foram notificados em virtude do descumprimento da função social da propriedade, em portal eletrônico, no prazo de 03 anos a contar da aprovação deste Plano Diretor.

§ 1º O imóvel permanecerá na listagem até que o proprietário promova seu parcelamento, edificação ou utilização, conforme o caso, ou imissão na posse pelo Poder Público.

§ 2º Na listagem deverão constar, no mínimo, as seguintes informações:

I – endereço do imóvel;

II – data da notificação prevista no art. 66 desta Lei;

III – identificação do instrumento para cumprimento da função social aplicado no momento;

IV – data de início da aplicação do respectivo instrumento;

V – data de protocolo, junto ao órgão competente, do pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação desses imóveis, se for o caso;

VI – data da aprovação do projeto, se for o caso;

VII – data da comunicação da ocupação do imóvel, se for o caso;

VIII – data da comunicação da conclusão do parcelamento do solo, ou da edificação do imóvel ou da primeira etapa de conclusão de obras na hipótese de empreendimentos de grande porte, se for o caso.

§ 3º Caso o proprietário informe a observância do previsto nos incisos V, VI, VII e VIII do § 2º, a Prefeitura terá o prazo de 2 (dois) meses a partir do recebimento da informação pelo órgão competente para verificar o efetivo parcelamento, edificação ou utilização do imóvel e proceder à sua exclusão da listagem.

§ 4º Caso o imóvel se encontre na fase de aplicação de IPTU Progressivo no Tempo, a listagem também deverá conter:

I – data da primeira aplicação de alíquota progressiva, com a respectiva alíquota;

II – valor da alíquota de cada ano subsequente.

§ 5º Caso o imóvel encontre-se na fase de aplicação de desapropriação mediante pagamento da dívida pública, a listagem também deverá conter:

I – data da publicação do respectivo decreto de desapropriação do imóvel;

II – data de propositura de ação de desapropriação;

III – data da efetiva imissão na posse;

IV – destinação do imóvel;

V – justificativa da ausência de interesse na aquisição do imóvel.

§ 6º Tão logo decorram os prazos previstos nos arts. 66 e 67 sem que o proprietário cumpra as obrigações neles estabelecidas, a Prefeitura deverá atualizar as informações presentes na listagem.

Art. 70. Para elaboração da listagem de que trata o art. 69, a Prefeitura deverá:

I – realizar levantamento para identificar os imóveis que se caracterizem como não edificados, subutilizados ou não utilizados em um prazo máximo de 1 ano;

II – analisar indicações de imóveis e áreas feitas por pessoas físicas e jurídicas.

Seção VI
Da Consórcio Imobiliário

Art. 71. O Poder Executivo poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, independentemente da notificação a seus proprietários, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao poder público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas;

§ 2º A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber nos termos deste artigo, diretamente ou por outra modalidade admitida em Lei.

§ 3º O proprietário que transferir seu imóvel à Prefeitura para a realização de consórcio imobiliário receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas com valor correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras de urbanização e edificação.

§ 4º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário, para a realização do pagamento mencionado no parágrafo anterior deverá:

I – refletir o valor de referência para pagamento de outorga onerosa, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas na área onde se localiza o imóvel transferido para a realização do consórcio imobiliário;

II – ser correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o valor real da indenização, que refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, excluindo do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios, bem como eventuais custos para a recuperação da área em razão da existência de passivos ambientais e montantes incorporados em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após notificação.

§ 5º A Prefeitura deverá proceder ao aproveitamento adequado das unidades imobiliárias que lhe cabem, resultantes do consórcio imobiliário, no prazo máximo de 05 anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 6º A proposta de consórcio imobiliário não suspende os prazos estipulados no art. 66, devendo o Poder Executivo expedir regulamento sobre outros procedimentos acerca da aceitação das propostas e viabilização dos ajustes.

§ 7º O Poder Executivo poderá adotar programas que objetivem a aproximação entre proprietários notificados para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios e agentes econômicos interessados em empreendimentos imobiliários ou da construção civil, respeitados os princípios que regem a administração pública.

Seção VII
Do Direito de Preempção

Art. 72. A Prefeitura poderá exercer o direito de preempção, nos termos da legislação federal, para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares sempre que necessitar de áreas para cumprir os