



Prefeitura de Canoinhas

Secretaria Municipal de Administração,
Finanças e Orçamento
Departamento de Leis e Decretos

PROJETO DE LEI N. ____/2022

“APROVA O PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIO DO MUNICÍPIO DE CANOINHAS”.

O Povo do Município de Canoinhas, por seus representantes na Câmara de Vereadores aprovou, e eu, **WILLIAN GODOY FERREIRA DE SOUZA**, Prefeito Municipal em exercício, em seu nome, sanciono a seguinte:

LEI

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Esta Lei determina o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória 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 de acordo com o instituído no Plano Diretor do Município de Canoinhas.

CAPÍTULO II - DAS CONDIÇÕES E PRAZOS PARA IMPLEMENTAÇÃO 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 no Eixo de Desenvolvimento Urbano 3 (EDU-3) e no Eixo de Desenvolvimento Urbano 4 (EDU-4). Para fins desta Lei será considerado “imóvel não edificado” aquele cuja área construída seja inferior a 5% (cinco por cento) do potencial construtivo permitido para edificação no lote.



Prefeitura de Canoinhas

Secretaria Municipal de Administração,
Finanças e Orçamento
Departamento de Leis e Decretos

Art. 3º. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no art. 1º desta Lei, os imóveis onde se encontrem instaladas atividades econômicas que não exijam edificação para o exercício de suas finalidades, tais como:

- I.** Estações aduaneiras;
- II.** Terminais de logística;
- III.** Transportadoras e garagem de veículos de transporte de passageiros;
- IV.** Depósitos de material de construção a céu aberto;
- V.** Terreno ou gleba vinculado à oferta de vagas de estacionamento de outra atividade econômica no entorno, nos limites estabelecidos pela Secretaria Municipal de Planejamento de Urbanismo quando do licenciamento;
- VI.** Pátios de manobra e estacionamento de empresas de transporte;
- VII.** Pátios descobertos de deposição ou manobra de contêineres, quando inerentes à atividade econômica licenciada para o imóvel;
- VIII.** Linhas de transmissão de energia ou dados, trilhos, e assemelhados, quando operados por concessionárias ou permissionárias de serviços públicos ou característicos da atividade econômica licenciada para o imóvel;
- IX.** Equipamentos industriais como fornos, tanques de combustíveis, dutos e assemelhados, quando inerentes à atividade econômica licenciada para o imóvel;



Prefeitura de Canoinhas

Secretaria Municipal de Administração,
Finanças e Orçamento
Departamento de Leis e Decretos

- X.** Quadras, piscinas e outras áreas de lazer descobertas, quando constituírem a atividade econômica licenciada para o imóvel;
- XI.** Fabricação de estruturas pré-moldadas de concreto, artefatos de cimento e preparação de massa de concreto e argamassa para uso na construção civil;
- XII.** Estação ou equipamentos de captação, tratamento e distribuição de água e esgoto;
- XIII.** Terrenos sujeitos a inundações; ou
- XIV.** Outras atividades econômicas lícitas similares.

Parágrafo único. Ficam igualmente excluídos da obrigação estabelecida por esta Lei os terrenos ou lotes:

- I.** Ocupados por clubes ou associações de classe;
- II.** Que estejam exercendo função ambiental essencial, atestada pelo órgão de gestão ambiental do Município;
- III.** De interesse do patrimônio cultural, tombados, provisória ou definitivamente, por órgão competente;
- IV.** Localizados, internamente, aos perímetros de operações urbanas consorciadas, desde que a eles esteja vinculada quantidade de CEPAC – Certificados de Potencial Construtivo suficiente para atingir, pelo menos, metade do coeficiente máximo permitido pela operação urbana;



Prefeitura de Canoinhas

Secretaria Municipal de Administração,
Finanças e Orçamento
Departamento de Leis e Decretos

V. Que possuam áreas tecnicamente consideradas “*non aedificandi*”, ou

VI. Que possuam áreas ambientalmente protegidas.

Art. 4º. 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 Canoinhas, 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 na Secretaria Municipal de Planejamento, 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 três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I, deste parágrafo.

Art. 5º. 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 Canoinhas; e

II. 02 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do



Prefeitura de Canoinhas

Secretaria Municipal de Administração,
Finanças e Orçamento
Departamento de Leis e Decretos

empreendimento.

§ 1º. Imóveis de propriedade de associações e cooperativas habitacionais terão 2 (dois) anos, a partir da notificação, para o protocolo de projeto na Prefeitura Municipal de Canoinhas.

§ 2º. 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. 6º. As edificações não utilizadas e subutilizadas terão prazo de 1 (um) ano, a partir da notificação, para que sejam ocupadas.

Art. 7º. 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. 8º. Após a notificação para parcelar, edificar ou utilizar, os imóveis sujeitos à obrigação terão indeferidos os pedidos de desmembramento ou desdobro sem apresentação de projetos para as áreas resultantes.

CAPÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS SUBSEQUENTES AO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 9º. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos no Capítulo II, desta Lei, o Município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU - Progressivo no Tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de até 5 (cinco) anos



Prefeitura de Canoinhas

Secretaria Municipal de Administração,
Finanças e Orçamento
Departamento de Leis e Decretos

consecutivos.

§ 1º. A Lei do Plano Diretor Municipal estabelece o escalonamento anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instrumento.

§ 2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista no art. 10 desta Lei.

§ 3º. É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 10. Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, 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 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2º. 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. 6º desta Lei, e não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.



Prefeitura de Canoinhas

Secretaria Municipal de Administração,

Finanças e Orçamento

Departamento de Leis e Decretos

§ 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 5 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º. 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.

§ 6º. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel, nos termos do § 5º deste artigo, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios previstas no art. 1º desta Lei.

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

CAPÍTULO IV - DO PROCEDIMENTO

Art. 12. Observadas as informações em cadastros e as deliberações adotadas, a notificação mencionada no art. 4º desta Lei será firmada pela Secretaria de Planejamento e será efetivada:

I. Por servidor do próprio Fiscal da Secretaria de Planejamento 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



Prefeitura de Canoinhas

Secretaria Municipal de Administração,
Finanças e Orçamento
Departamento de Leis e Decretos

domiciliado fora do território do Município de Canoinhas;

III. Por edital publicado no Diário Oficial dos Municípios de Santa Catarina, quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação pessoal, nas formas previstas pelos incisos I e II do caput deste artigo.

Art. 13. 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 a Secretaria Municipal de Planejamento, a quem caberá decidi-la no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis uma única vez por igual período, ouvido 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, a Comissão Municipal de Urbanismo, no prazo de 15 (quinze) dias, contados de sua publicação.

Art. 14. A Secretaria Municipal de Planejamento, 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.



Prefeitura de Canoinhas

Secretaria Municipal de Administração,
Finanças e Orçamento
Departamento de Leis e Decretos

§ 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, a Secretaria Municipal de Planejamento deverá providenciar seu cancelamento.

§ 2º. Cabe ao proprietário notificado informar a Secretaria Municipal de Planejamento 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. 15. O órgão municipal competente informará à Secretaria Municipal de Administração, Finanças e Orçamentos 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 órgão municipal



Prefeitura de Canoinhas

Secretaria Municipal de Administração,
Finanças e Orçamento
Departamento de Leis e Decretos

competente informará à Secretaria Municipal de Administração, Finanças e Orçamentos 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. 16. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 17. Revogam-se as disposições em contrário.

WILLIAN GODOY FERREIRA DE SOUZA

Prefeito em exercício



Prefeitura de Canoinhas

Secretaria Municipal de Administração,
Finanças e Orçamento
Departamento de Leis e Decretos

JUSTIFICATIVA

Prezados Senhores, Nobres Vereadores;

Honra-nos submeter a superior consideração de Vossa Excelência e de seus dignos pares, o anexo Projeto de Lei Complementar dispõe sobre o instrumento do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios instituído pelo Plano Diretor do Município de Canoinhas.

Esclarecemos este Projeto de Lei Complementar integra o instrumental geral de regulação urbanística da Cidade de Canoinhas, juntamente com os demais normativos estabelecidos na Lei Orgânica do Município e a razão de sua propositura se dá em virtude da revisão do nosso atual Plano Diretor (Lei Complementar nº 61/2007).

Lembro a esta Casa de Leis que é o poder-dever da administração pública municipal em exigir do proprietário de imóvel urbano que edifique, quando se tratar de área não edificada ou subutilizada, ou dê um uso, quando houver edificação vazia no imóvel. O Projeto de Lei visa fazer cumprir a função social da propriedade urbana, contribuindo para aumentar a disponibilidade de imóveis na área urbana e, com isso, retraindo a expansão urbana em direção a áreas que não detêm infraestrutura de equipamentos públicos.

Caso o proprietário notificado não edifique ou utilize o imóvel, estará sujeito a aplicação do IPTU progressivo no tempo e, após cinco anos, à desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública. Este instrumento urbanístico tem obrigatoriedade prevista na Constituição Federal e regulamentado pelo Estatuto da Cidade.

Com isso, controla-se a especulação imobiliária e evita-se o aumento indiscriminado do perímetro urbano, além de promover a racional e adequada distribuição das atividades no espaço urbano. **Zonas: EDU 3 e EDU 4**

Ressalto que o Projeto de Lei Complementar faz parte de um conjunto de Regulamentos, definidos pelo Plano Diretor do Município de Canoinhas que vêm ao encontro da necessidade de atualização e simplificação da legislação



Prefeitura de Canoinhas

Secretaria Municipal de Administração,
Finanças e Orçamento
Departamento de Leis e Decretos

urbanística geral para a Cidade e que estão sendo encaminhados a essa Casa de Leis.

Diante do exposto e, acreditando que o documento encaminhado representa a garantia do desenvolvimento sustentável e justo de nosso município. Tenho a certeza de sua acolhida e aprovação, em regime de urgência, do Projeto de Lei que ora submeto à consideração de Vossa Excelência e de todos os que fazem esse Egrégio Poder Legislativo.

WILLIAN GODOY FERREIRA DE SOUZA

Prefeito em exercício



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 2915-B809-562B-8EF5

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



WILLIAN GODOY FERREIRA DE SOUZA (CPF 085.XXX.XXX-03) em 09/06/2022 17:59:43

(GMT-03:00)

Papel: Assinante

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://canoinhas.1doc.com.br/verificacao/2915-B809-562B-8EF5>