



## LEI COMPLEMENTAR Nº 005, DE 21 DE AGOSTO DE 2009

**Regulamenta o art. 81 da lei municipal nº 2.908, de 6/10/2006 que institui o Plano Diretor Participativo da Estância Turística de Ibitinga para aplicação do instrumento jurídico do parcelamento, edificação e utilização compulsória.**

O PREFEITO MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA, Estado de São Paulo, em conformidade com a Lei Orgânica do Município, e nos termos da Resolução nº 3.400/09, da Câmara Municipal, promulga a seguinte Lei:

**Art. 1º** - De acordo com o previsto no art. 81 da lei complementar Municipal nº 2.908/06 – Plano Diretor, o instituto jurídico do parcelamento, edificação e utilização compulsórios de imóveis urbanos será aplicado nos termos da presente lei complementar em toda a área compreendida na macrozona urbana, em especial nas zonas designadas como de ocupação consolidada e de ocupação prioritária.

§ 1º - Para efeito desta lei complementar considera-se subutilizado o imóvel urbano cujo aproveitamento seja inferior a 5% (cinco por cento) de seu potencial construtivo, segundo o percentual definido para o coeficiente de aproveitamento na zona de localização.

§ 2º - São passíveis da incidência do parcelamento e da edificação compulsórios os imóveis urbanos sem qualquer edificação ou cujas edificações estejam em ruínas, abandonadas ou que sofreram desabamento ou incêndio.

§ 3º - Ficam excluídos da incidência do parcelamento e edificação compulsórios os imóveis urbanos localizados na macrozona urbana descritos no artigo 77, Parágrafo 2º da Lei Municipal nº 2.908/06 – Plano Diretor, bem como aqueles considerados de preservação permanente.

**Art. 2º** - Para aplicação do parcelamento e



edificação compulsórios a Prefeitura Municipal notificará o proprietário do imóvel para o cumprimento da obrigação, cujo instrumento de notificação será por ela averbado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

- § 1º - O cumprimento da obrigação exigida na notificação deverá observar as normas legais inscritas na legislação municipal especialmente a referente ao zoneamento urbano, obras e ao parcelamento do solo.
- § 2º - No caso de parcelamento do solo de glebas urbanas o Poder Público Municipal poderá facultar ao proprietário do imóvel e a requerimento deste o cumprimento da obrigação por meio de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.
- § 3º - Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização por meio do qual o proprietário transfere ao Município seu imóvel e, após a realização das obras de implantação executadas pelo Município recebe, como pagamento, lotes autônomos devidamente urbanizados.
- § 4º - O valor dos lotes urbanizados que serão entregues ao proprietário da gleba será correspondente ao valor do imóvel antes da execução da obras, observado o valor da indenização que refletirá o valor da base de cálculo do IPTU – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, descontado o montante incorporado em razão das obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação prevista no “caput” deste Artigo e não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

**Art. 3º** - A notificação de que trata o Artigo 2º desta lei complementar far-se-á:

- I – pessoalmente por funcionário do órgão municipal responsável ao proprietário do imóvel ou, no caso de pessoa jurídica a quem tenha poderes de gerência ou de administração;
- II – por edital quando frustrada por 3 (três) vezes a tentativa de notificação pessoal de que trata o inciso anterior.

**Art. 4º** - A transmissão do imóvel “causa mortis” ou “inter vivos”, posterior à data do recebimento da notificação, transfere as obrigações exigidas, sem interrupção de quaisquer prazos.



**Art. 5º** - Os prazos a que se refere o artigo anterior são os seguintes:

- I – de 1 (um) ano a contar da data do recebimento da notificação para que seja protocolado o projeto das obras exigidas junto ao órgão municipal competente;
- II – de 2 (dois) anos, no máximo, para o início das obras, contado da data da aprovação do projeto.

**Parágrafo Único** – Em empreendimentos de grande porte e em caráter excepcional, a critério da Prefeitura Municipal, poderá ser admitida a conclusão por etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

**Art. 6º** - Descumpridas as obrigações ou os prazos definidos o Município procederá à aplicação do IPTU progressivo no tempo.

**§ 1º** - O lançamento do IPTU sob a forma do "caput" deste artigo será feito por meio da majoração anual da alíquota que será, no primeiro ano de 3% (três por cento); no segundo ano de 5% (cinco por cento); no terceiro de 8% (oito por cento); no quarto de 11% (onze por cento) e no quinto ano de 13% (treze por cento).

**§ 2º** - Não sendo cumprida a obrigação exigida até o quinto ano de aplicação do IPTU progressivo, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima até seu adimplemento.

**Art. 7º** - Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação exigida, poderá o Município proceder à desapropriação do imóvel mediante o pagamento da indenização em títulos da dívida pública.

**§ 1º** - A emissão dos títulos da dívida pública deve ser precedida de 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,



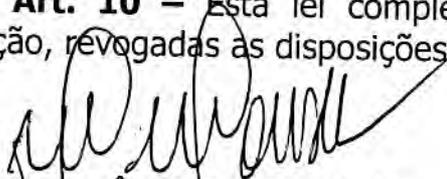
descontado o valor incorporado em função das obras realizadas pelo Poder Público na área onde se localiza o imóvel após a data da notificação de que trata o Artigo 3º desta lei complementar, não sendo computadas expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

**Art. 8º** - Em caso de desapropriação nos termos do artigo anterior, o Município procederá em 5 (cinco) anos contados da data da incorporação do imóvel em seu patrimônio, seu adequado aproveitamento podendo, para tanto, fazê-lo por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

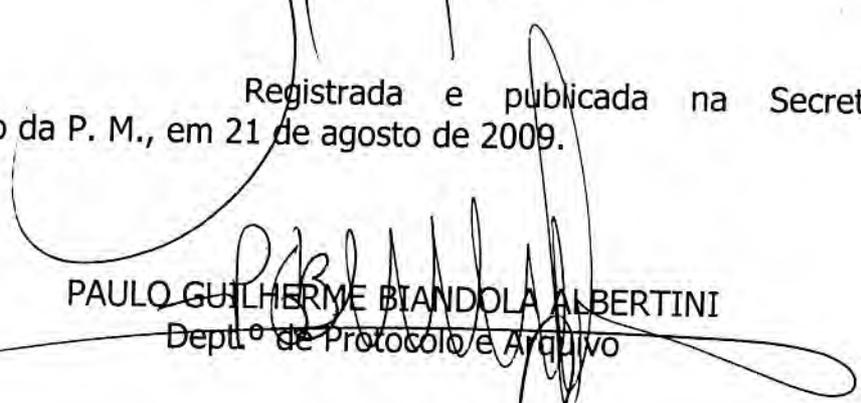
**Parágrafo Único** – Nos casos de alienação ou de concessão do imóvel feitas pelo Município ficam mantidas para o adquirente as mesmas obrigações previstas nos Artigos 1º e 2º desta lei complementar.

**Art. 9º** - À tributação progressiva de que trata o Artigo 6º desta lei complementar é vedada a concessão de isenção ou de anistia.

**Art. 10** – Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

  
MARCO ANTÔNIO DA FONSECA  
Prefeito Municipal

Registrada e publicada na Secretaria de  
Administração da P. M., em 21 de agosto de 2009.

  
PAULO GUILHERME BLANDOLA ALBERTINI  
Dept.º de Protocolo e Arquivo