

## **LEI N° 337/2024**

**Ementa:** Estabelece a compulsoriedade do aproveitamento do solo urbano no perímetro urbano da cidade, de forma a assegurar o uso social da propriedade e dá outras providências

A Câmara Municipal de Catanduvas, Estado do Paraná, aprovou, e eu Moises Aparecido de Souza, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte:

### **CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS**

**Art. 1º.** A presente lei estabelece as áreas onde será aplicado o dispositivo de compulsoriedade de aproveitamento do solo urbano na sede do Município, em respeito à Constituição Federal, à Lei Orgânica Municipal e à Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), bem como dispõe sobre formas, prazos e mecanismos para exercê-la.

**Art. 2º.** Aplicar-se-á a notificação para aproveitamento compulsório do solo urbano, instituída no Art. 5º da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), à propriedade urbana que estiver situada na Zona de Alta Densidade conforme definição da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal e imóvel demarcado em Anexo à presente lei, e que não estiver cumprindo com sua função social assim entendida como aquele lote urbano que:

- I. estiver integralmente vazio ou estiver ocupado com coeficiente de aproveitamento inferior a 10% do coeficiente básico definido para a respectiva zona, conforme Anexo 05 - Quadro II da Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- II. estiver abandonado, mesmo edificado, há mais dois anos, sem que tenha havido nesse período tentativa de venda, locação, cessão ou outra forma de dar uso social à propriedade.

**Parágrafo Único** – Para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, será levada em conta apenas área computável, conforme definida na Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal.

### **CAPÍTULO II – DA NOTIFICAÇÃO PARA APROVEITAMENTO COMPULSÓRIO**

**Art. 3º.** O Poder Executivo fará notificar todos os proprietários de imóveis internos ao perímetro que constem da Zona de Alta Densidade (Anexo à presente lei), que apresentem as características mencionadas no Art. 2º desta Lei, para que promovam o uso socialmente

sustentável de seu imóvel, através de parcelamento ou de edificação, devendo apresentar, dentro dos prazos adiante estabelecidos, projeto de aproveitamento.

**§ 1º.** A notificação de que trata o caput do presente artigo será entregue por funcionário público municipal diretamente ao proprietário da área ou, em se tratando de pessoa jurídica, a quem tenha poderes para representá-la.

**§ 2º.** Se eventualmente frustradas três tentativas de notificação, com decurso de tempo de 15 dias entre si, fará o Município publicar a notificação através de edital em jornal local ou regional de ampla circulação.

**§ 3º.** O Município fará averbar a notificação de que trata o caput do presente artigo junto à matrícula do imóvel perante o Serviço Registral de Imóveis da Comarca.

### **CAPÍTULO III – DO PROJETO DE APROVEITAMENTO**

**Art. 4º.** Dentro do prazo de um ano, contado da entrega da notificação ou da publicação do edital, poderá o proprietário apresentar projeto para parcelamento ou edificação de sua propriedade, de maneira a descaracterizar a falta de uso social definida no Art. 2º desta Lei, comprometendo-se a iniciar as obras em prazo não superior a 2 (dois) anos de sua aprovação e concluí-las em prazo inferior a 5 (cinco) anos da mesma data.

**Parágrafo Único.** O prazo máximo para trâmite do projeto apresentado será aquele consignado na Lei de Parcelamento do Solo Urbano e Regularização Fundiária, devendo as irregularidades ser sanadas pelo interessado de modo a não prolongar o prazo de trâmite total acima de 6 meses, findos os quais o projeto será considerado automaticamente reprovado, ficando a propriedade sujeita ao Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo e à desapropriação-sanção de que tratam os artigos 5º a 7º da presente Lei.

### **CAPÍTULO IV – DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO**

**Art. 5º.** Decorrido o prazo para a apresentação do projeto sem manifestação do proprietário, ou, caso apresentado, seja o mesmo recusado, passa a incidir sobre o imóvel objeto da notificação a progressividade temporal do Imposto Predial e Territorial Urbano, a partir do exercício fiscal imediatamente seguinte, com alíquota igual ao dobro da alíquota básica definida no Código Tributário Municipal, dobrando-se sucessivamente a alíquota em cada ano fiscal subsequente, até atingir o percentual de 15% estabelecido pelo § 1º do Art. 7º da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), daí por diante mantido constante.

**§ 1º.** A mesma penalidade será aplicada no caso de descumprimento dos prazos para início de obras e de término de obras, tratados no caput do Art. 4º, a partir do exercício fiscal imediatamente subsequente.

**§ 2º.** A retomada da iniciativa de aproveitamento da área, mediante novo cronograma em relação aos prazos de que trata o Art. 4º, manterá congelada a última alíquota progressiva aplicada ao Imposto Predial e Territorial Urbano, até o termo das obras.

**Art. 6º.** É vedado ao Poder Público estabelecer qualquer forma de isenção ou de anistia aos proprietários de imóveis que não estejam cumprindo sua função social, conforme § 3º do Art. 7º da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

## **CAPÍTULO V – DA DESAPROPRIAÇÃO-SANÇÃO**

**Art. 7º.** Após decorrido o quinto exercício fiscal com aplicação da alíquota máxima do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo, conforme Art. 6º da presente Lei, fica facultado ao Poder Público a desapropriação do imóvel, com pagamento de indenização conforme previsto no § 2º do Art. 8º da Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), num montante tal que:

- I. refletirá o valor de base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras que tenha o Poder Público realizado na região de sua localização desde a emissão da notificação de que trata o Art. 3º da presente Lei;
- II. não computará expectativa de ganhos, lucros cessantes nem juros compensatórios.

**Parágrafo Único.** Caso autorizado pelo Senado Federal, na forma da legislação vigente, poderá o Município promover o pagamento da indenização de que trata o caput do presente artigo através de títulos da dívida pública, resgatáveis em até dez anos, em parcelas anuais iguais e sucessivas, assegurados os juros legais.

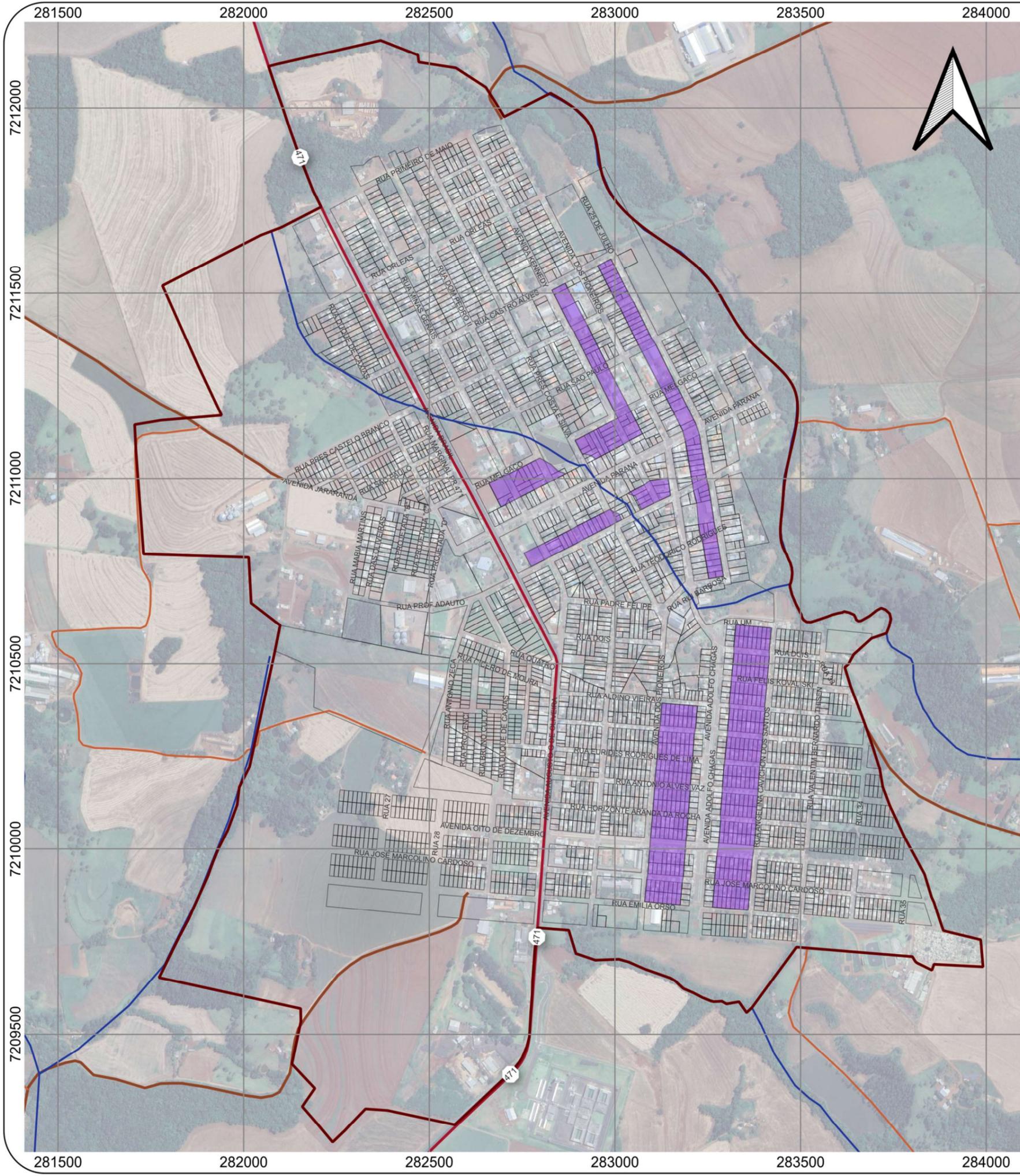
## **CAPÍTULO VI – DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS**

**Art. 8º.** No mesmo prazo consignado pelo Art. 4º da presente Lei, poderá o proprietário notificado propor ao Poder Público a instituição de Consórcio Imobiliário, conforme Lei do Consórcio Imobiliário, caso em que estará sustada a contagem de prazo até que haja pronunciamento por parte do Município a respeito do interesse em constituí-lo.

**Art. 9º.** A presente lei entra em vigor 90 dias após a sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a lei municipal nº 098/2008.

Gabinete do Prefeito, Catanduvas/PR, em 05 de novembro de 2024.

**MOISES APARECIDO DE SOUZA**  
**PREFEITO MUNICIPAL**



# LEGENDA

-  Denagem
-  Rodovia PR471
-  Estradas Principais
-  Estradas Secundárias
-  Perímetro Urbano Sede
-  Área de aplicação do Instrumento de Compulsoriedade do aproveitamento do Solo Urbano

## FONTE

Prefeitura Municipal de Catanduvas  
 Cadastro Ambiental Rural  
 Departamento de Estradas de Rodagem (DER)  
 Instituto Água e Terra (IAT)  
 Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)

## ESCALA 1/10.000



Município: Catanduvas  
 PLANO DIRETOR MUNICIPAL

ANO: 2024

Mapa:  
 Anexo 01 - Mapa de Compulsoriedade do Aproveitamento Solo Urbano

Consultoria Contratada:  
 CTMGEO - Soluções em Geotecnologias

Responsável Técnico:  
 Tainã Lopes Simoni

CAU-PR 54549-0

