



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 112, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2014

Institui o Parcelamento, a Edificação ou a Utilização Compulsórios - PEUC e o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU Progressivo no Tempo no Município de Mogi das Cruzes, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES,

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte lei complementar:

Art. 1º Esta lei complementar disciplina o Parcelamento, a Edificação ou a Utilização Compulsórios - PEUC e o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU Progressivo no Tempo no Município de Mogi das Cruzes, tendo como objetivos os seguintes:

I - implementar as diretrizes municipais de desenvolvimento urbano estabelecidas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), na Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006, que dispõe sobre o Plano Diretor de Mogi das Cruzes;

II - garantir o cumprimento da função social da propriedade urbana, conforme comando da Constituição Federal, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), da Lei Orgânica do Município de Mogi das Cruzes e da Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006 (Plano Diretor de Mogi das Cruzes);

III - impedir a retenção especulativa de imóvel urbano;

IV - dar pleno e adequado aproveitamento à propriedade urbana.

Art. 2º A aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios - PEUC está associada à aplicação dos seguintes instrumentos:

I - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU progressivo no tempo;

II - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até 10 (dez) anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

Art. 3º Estão sujeitos ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios os imóveis não edificados, não utilizados ou subutilizados localizados nas áreas definidas no artigo 192 da Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006 (Plano Diretor de Mogi das Cruzes), constantes no Mapa I - Áreas para Aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, do Anexo, parte integrante desta lei complementar.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 112 - FLS. 2

Art. 4º As áreas de que trata o artigo 3º, desta lei complementar, estabelecidas como áreas de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios - PEUC são as seguintes:

I - Zona A, correspondente à Primeira Zona Fiscal estabelecida nos termos da Lei nº 2.883, de 18 de dezembro de 1984, que dispõe sobre novas delimitações para as zonas fiscais instituídas pela Lei nº 2.398, de 13 de setembro de 1978, conforme o disposto no § 1º, do artigo 192 da Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006 (Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes);

II - Zona B, correspondente à Segunda Zona Fiscal estabelecida nos termos da Lei nº 2.883, de 18 de dezembro de 1984, que dispõe sobre novas delimitações para as zonas fiscais instituídas pela Lei nº 2.398, de 13 de setembro de 1978, conforme o disposto no § 2º do artigo 192 da Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006 (Plano Diretor de Mogi das Cruzes).

Parágrafo único. As Zonas A e B a que se referem os incisos I e II do **caput** deste artigo estão condicionadas à aplicação do coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,15, estabelecido para a Macrozona 1 - Urbana Consolidada de Conurbação Principal e para a Macrozona 2 - Urbano-Rural de Ocupação não Consolidada, nos termos do artigo 147 da Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006 (Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes).

Art. 5º Ficam excluídos da obrigação de edificar, parcelar ou utilizar compulsoriamente os imóveis urbanos:

I - de interesse à proteção, conservação, preservação e recuperação ambiental de interesse do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural;

II - comprovadamente utilizados para atividades econômicas e sociais que não necessitem de edificações para o exercício de suas finalidades;

III - nos quais a não edificação, não utilização ou subutilização decorram de comprovada impossibilidade jurídica;

IV - cujo proprietário não possua nenhum outro imóvel urbano ou rural no Município, atestado pelos órgãos competentes, excetuando-se a obrigação do parcelamento compulsório;

V - terrenos com declividades superior a 30% (trinta por cento).

Art. 6º O Poder Executivo notificará o proprietário do imóvel para que dê adequado aproveitamento ao bem quando ficar constatada a situação de não-edificação, não-utilização e subutilização do imóvel, de acordo com os seguintes critérios:

I - considera-se não edificado o terreno ou lote cuja área construída seja igual a 0 (zero);



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 112 - FLS. 3

II - considera-se não utilizado o terreno não construído e não aproveitado para o exercício de atividade lícita e regular que independa de edificação para cumprir sua função social;

III - considera-se subutilizado:

- a) o terreno edificado cuja área legalmente construída seja inferior a 15% (quinze por cento) da área do terreno;
- b) o terreno que tenha obra inacabada ou paralisada por mais de 5 (cinco) anos;
- c) o terreno que possua edificação ou conjunto de edificações em estado de ruína;
- d) o terreno que possua edificação ou conjunto de edificações desocupadas há mais de 5 (cinco) anos.

§ 1º Para a Zona A, as áreas para aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios - PEUC são consideradas:

I - imóveis não edificados os terrenos e as glebas com área superior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) nos quais a área edificada seja igual a 0 (zero);

II - imóveis subutilizados os terrenos e as glebas com área superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) nos quais a área edificada seja menor que 15% (quinze por cento) da área do terreno.

§ 2º Para a Zona B, as áreas para aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios - PEUC são considerados:

I - imóveis não edificados os terrenos e as glebas com área superior a 1.000 m² (mil metros quadrados), nos quais a área edificada seja igual a 0 (zero);

II - imóveis subutilizados os terrenos e as glebas com área superior a 1.000 m² (mil metros quadrados), nos quais a área edificada seja menor que 15% (quinze por cento) da área do terreno.

§ 3º Os imóveis que atendam às condições estabelecidas nos §§ 1º e 2º deste artigo só poderão ser objeto de parcelamento do solo desde que condicionados à aprovação de projeto de edificação que comprovadamente atenda às obrigações de edificação ou de utilização instituídas pela presente lei complementar.

Art. 7º A notificação ao proprietário de que trata o artigo 6º da presente lei complementar deverá ser averbada no competente Cartório de Registro de Imóveis, observando-se o que segue:



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 112 - FLS. 4

I - a notificação se procederá mediante os dispositivos estabelecidos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), na Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006 (Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes) e na presente lei complementar, conforme modelo e procedimentos a serem regulamentados por decreto do Poder Executivo;

II - a notificação deverá estar acompanhada de laudo técnico atestando a situação do imóvel dentre as condições passíveis de parcelamento, de edificação e de utilização compulsórios e dos prazos para que o proprietário dê o adequado aproveitamento ao bem;

III - a notificação será feita pessoalmente por servidor do órgão competente do Poder Executivo Municipal, para os proprietários domiciliados no Município de Mogi das Cruzes, em se tratando de pessoa física, e no caso de pessoa jurídica, a que tenha poderes de administração ou gerência geral;

IV - a notificação será feita por via postal, com aviso de recebimento e mão própria, para os proprietários domiciliados fora do Município de Mogi das Cruzes;

V - a notificação será feita por edital quando frustrada por três vezes a tentativa de notificação pessoal ou postal.

§ 1º - O proprietário notificado nos termos deste artigo, seja ele pessoa física ou pessoa jurídica, no prazo de 20(vinte) dias, contados da ciência da notificação ou publicação do edital, poderá interpor recurso, instruído com todos os elementos necessários ao seu exame, que terá efeito suspensivo, interrompendo o prazo para o cumprimento das obrigações previstas no art. 8º desta lei complementar.

§ 2º - Caso o recurso de que trata o parágrafo anterior seja provido, o Poder Executivo Municipal cancelará a averbação da notificação no prazo máximo de 20(vinte) dias, contados da data da decisão, emitindo documento hábil para o cancelamento.

Art. 8º Os prazos para cumprimento das obrigações previstas na notificação serão:

I - um ano, a partir da data de recebimento da notificação, ou da decisão final que julgar improcedente o recurso, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente, que atenda às exigências da notificação;

II - dois anos, a partir da data de expedição do alvará de construção para a obtenção do respectivo Certificado de Conclusão de Obra - CCO.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 112 - FLS. 5

Parágrafo único. Em se tratando de empreendimento de grande porte, uma vez expedido o alvará de construção para todas as etapas do empreendimento, conforme prevê o § 5º do artigo 5º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), poderá o órgão municipal competente determinar prazos diversos para cada etapa do empreendimento, de acordo com a complexidade de cada uma, desde que não ultrapasse o prazo total de 4 (quatro) anos da data de expedição do alvará de construção para a obtenção do Certificado de Conclusão de Obra - CCO.

Art. 9º A alienação do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da averbação da notificação, transfere ao alienante as obrigações de parcelamento, da edificação ou de utilização compulsória previstas na presente lei complementar, e discriminadas na notificação, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 10. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos na notificação, o Município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU progressivo no tempo.

Art. 11. A autoridade municipal competente que atestar o não cumprimento das condições e prazos da notificação remeterá cópia do atestado ao órgão municipal responsável pela tributação para aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU progressivo no tempo, obedecidos aos critérios da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), com a aplicação de alíquotas progressivas a seguir especificadas:

- I - primeiro ano: 4,5% (quatro inteiros e cinco décimos por cento);
- II - segundo ano: 6,5% (seis inteiros e cinco décimos por cento);
- III - terceiro ano: 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento);
- IV - quarto ano: 10,5% (dez inteiros e cinco décimos por cento);
- V - quinto ano: 12,5% (doze inteiros e cinco décimos por cento).

§ 1º A aplicação das alíquotas progressivas a que se referem os incisos I a V do **caput** deste artigo, será automática a cada ano, até o limite de 12,5% (doze inteiros e cinco décimos por cento), sendo que o Município manterá a cobrança por esta alíquota até que se cumpram as obrigações de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias - PEUC, estabelecida na presente lei complementar.

§ 2º A aplicação das alíquotas progressivas cessará somente após o cumprimento da obrigação de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias - PEUC, estabelecida na presente lei complementar, retornando à aplicação da alíquota do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, prevista no Código Tributário do Município (Lei nº 1.961, de 7 de dezembro de 1970 e suas atualizações posteriores).



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 112 - FLS. 6

§ 3º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente o imóvel não esteja atendida em 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança do IPTU pela alíquota progressiva máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de desapropriação-sanção.

Art. 12. Uma vez constatado que o proprietário não cumpre as obrigações tributárias que recaem sobre o imóvel e caracterizada a intenção de abandono do imóvel pelo proprietário por 3 (três) anos, não estando o imóvel na posse de terceiros, o Poder Executivo deverá arrecadar o bem vago nos termos do artigo 1.276 do Código Civil.

Art. 13. Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU progressivo no tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e do parágrafo único do artigo 160 da Lei Orgânica do Município.

Art. 14. O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação prevista nesta lei complementar;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 15. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 1º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público Municipal ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório, dispensado este para regularização fundiária para fins de moradia em benefício da população de baixa renda, observado o disposto na Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, com suas atualizações posteriores (Lei de Licitações e de Contratos Administrativos).

§ 2º Ficam mantidas para os terceiros de que trata o § 1º deste artigo as mesmas obrigações de parcelamento, de edificação ou de utilização compulsórios previstas na presente lei complementar.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 112 - FLS. 7

§ 3º Os títulos da dívida pública de que trata o artigo 13 desta lei complementar não poderão ser utilizados para pagamento de tributos.

§ 4º O Município elaborará no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir da data de publicação desta lei complementar, Plano de Aproveitamento dos imóveis de domínio público, não edificados, não utilizados ou subutilizados inseridos nas áreas de que trata o art. 4º desta lei complementar, respeitadas as exceções previstas no art. 5º e obedecidos os requisitos elencados no § 1º deste artigo.

Art. 16. As despesas com a execução da presente lei complementar correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

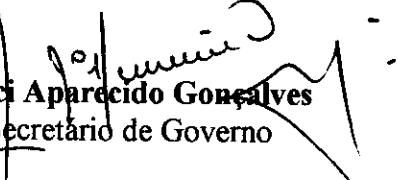
Art. 17. Esta lei complementar será regulamentada após decorridos 90 (noventa) dias de sua publicação oficial.


Art. 18. Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, 22 de dezembro de 2014, 454º da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.


MARCO AURÉLIO BERTAIOLLI
Prefeito Municipal


Dalciani Felizardo
Secretária de Assuntos Jurídicos


Perci Aparecido Gonçalves
Secretário de Governo


Reilson Senziani
Secretário de Finanças


João Francisco Chavedar
Secretário de Planejamento e Urbanismo

Registrada na Secretaria de Governo - Departamento de Administração e publicada no Quadro de Editais da Prefeitura Municipal em 22 de dezembro de 2014. Acesso público pelo site www.mogidascruzes.sp.gov.br