



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



Of. nº 0152/2018/GPFJCC

Bom Despacho, 21 de maio de 2018

À Sua Excelência o Senhor
Vereador Vital Libério Guimarães
Presidente da Câmara Municipal
Rua Marechal Floriano Peixoto -40- Centro
35 600-000 – Bom Despacho – MG



Assunto: Encaminha Projeto de Lei que Institui, nos termos do art. 182, § 4º da Constituição Federal, os instrumentos para o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana no Município de Bom Despacho e dá outras providências.

Senhor Presidente

Encaminho em anexo, Projeto de Lei que Institui, nos termos do art. 182, § 4º da Constituição Federal, os instrumentos para o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana no Município de Bom Despacho e dá outras providências. As justificativas encontram-se anexas.

Atenciosamente,


Fernando Cabral
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



Projeto de Lei Complementar nº 06, de 21 de outubro de 2013

Institui, nos termos do art. 182, § 4º da Constituição Federal, os instrumentos para o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana no Município de Bom Despacho e dá outras providências.

FERNANDO JOSÉ CATRO CABRAL, Prefeito do Município de Bom Despacho, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, encaminha o Presente Projeto de Lei para tramitação Legal nessa Egrégia Casa Legislativa.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Ficam instituídos no Município de Bom Despacho os instrumentos para que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado promova o seu adequado aproveitamento nos termos estabelecidos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal, nos arts. 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 (Estatuto da Cidade), nos arts. 54, I; 55 *caput*; 57 *caput* e seus §§ 1º e 2º; e 58 da Lei Complementar Municipal nº 3, de 25 de outubro de 2.006 (Plano Diretor de Bom Despacho).

Parágrafo único. O imposto predial e territorial urbano previsto nesta lei, chamado Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo – IPTUP – tem objetivo estritamente parafiscal e será aplicado simultaneamente com o IPTU fiscal previsto no Código Tributário Municipal.

Art. 2º A base de cálculo do IPTUP é o valor venal do imóvel calculado sobre o preço do terreno, desprezados os preços imputados a construções porventura existentes.

CAPÍTULO II

DA NOTIFICAÇÃO PARA PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 3º Os proprietários dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados de que trata esta lei serão notificados pelo Município de Bom Despacho para promoverem o adequado aproveitamento dos imóveis na forma e nos prazos estabelecidos nesta lei.

§ 1º A notificação far-se-á pelo meio menos oneroso para o erário, usando-se um dos seguintes métodos, em ordem de preferência:

- a) Correio eletrônico ou rede social;
- b) Correio convencional;

§ 2º Mostrando-se impossível ou demasiadamente gravosa a entrega pelos meios previstos no parágrafo 1º deste artigo, a notificação será feita um dos meios abaixo, em ordem de preferência: Art. 4º

a) Por edital, publicado no Diário Oficial Eletrônico do Município quando frustradas as formas previstas no § 1º deste artigo;



Prefeitura Municipal de Bom Despacho

Estado de Minas Gerais

Gabinete do Prefeito

- b) Pessoalmente;
- c) Por notificação mediada por cartório;
- d) Por notificação judicial.

§ 3º Efetivada a notificação por qualquer dos meios previstos nos §§ 1º e 2º deste artigo, o Município mandará averbar no Cartório de Registro de Imóveis a ocorrência da notificação e seus efeitos sobre o imóvel e seu proprietário, posseiro ou detentor.

§ 4º Uma vez que o proprietário comprove ter promovido o adequado aproveitamento do imóvel, o Município autoriza o cancelamento da averbação;

Art. 5º No prazo máximo de um ano após a notificação o proprietário notificado demonstrará à Prefeitura ter tomado uma das seguintes providências a seu encargo:

- I – Estar utilizando o imóvel para fins comerciais ou residências;
- II – Ter protocolado um dos seguintes pedidos junto ao órgão competente do Município:
 - a) alvará de aprovação de projeto de parcelamento do solo;
 - b) alvará de aprovação e execução de edificação.

Parágrafo único. O impedimento da emissão dos alvarás previstos nas alíneas *a* e *b* do inciso II por falta do proprietário não ensejará o atendimento ao disposto neste artigo.

Art. 6º As obras de parcelamento ou edificação referidas no art. 3º desta lei deverão iniciar-se no prazo máximo de 2 (dois) anos a partir da expedição do alvará de aprovação do projeto de parcelamento do solo ou alvará de aprovação e execução de edificação.

Art. 7º A partir do início da obra prevista no artigo anterior, o proprietário terá os seguintes prazos máximos para comprovar a conclusão:

- I – dois anos, em caso de parcelamento do solo;
- II – três anos, no caso de construção de obra de complexidade baixa ou média;
- III – cinco anos, no caso de construção de obra de complexidade elevada;
- IV – dois anos, para cada uma das etapas, em caso de obras de elevadíssima complexidade autorizada para conclusão em etapas;

Art. 8º Não interrompe nem suspende os prazos previstos nesta lei a transmissão do imóvel, a qualquer título, por ato ou fato posterior à data da notificação prevista no art. 2º.

Parágrafo único. Aquele que receber o imóvel com notificação averbada no Serviço Registral de Imóveis na forma desta lei assume todas as responsabilidades que cabiam ao proprietário anterior.

Art. 9º Para o proprietário que comprovar ter um único lote de até 360 metros quadrados e declarar sua intenção de construir moradia própria, os prazos previstos nos artigos 7º e 8º desta lei serão contados em dobro.

CAPÍTULO III

DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA PROGRESSIVO NO TEMPO – IPTUP

Art. 10º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, será aplicado sobre os imóveis objeto de



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



notificação o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo – IPTUP, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento).

Art. 11º Decorrido um ano da notificação e medidas subsequentes previstas no CAPÍTULO II desta lei, a alíquota do IPTUP sofrerá acréscimos anuais conforme indicado na tabela baixa, em pontos percentuais:

Prazo decorrido após a notificação	Acréscimo de alíquota em pontos percentuais
12 meses	1 (um ponto percentual)
24 meses	2 (dois pontos percentuais)
36 meses	4 (quatro pontos percentuais)
48 meses	5 (cinco pontos percentuais)
60 meses	3 (três pontos percentuais)

§ 1º Será mantida a alíquota do IPTUP calculada da forma acima até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ou, ainda, até que sobrevenha sua desapropriação.

§ 2º É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTUP de que trata esta lei.

§ 3º Os instrumentos de promoção do adequado aproveitamento de imóveis, nos termos desta lei, aplicam-se, inclusive, àqueles que possuem isenção da incidência do IPTU fiscal.

§ 4º Observadas as alíquotas e demais regras previstas nesta lei, aplica-se ao IPTUP a legislação tributária vigente no Município de Bom Despacho.

§ 5º O IPTUP deixará de ser aplicado uma vez comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel.

CAPÍTULO IV

DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 12 Decorridos 5 (cinco) anos da cobrança do IPTUP sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município de Bom Despacho poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

Art. 13 Os títulos da dívida pública, referidos no art. 11 desta lei, terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez 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.

Art. 14 Após a desapropriação referida no art. 11 desta lei, a Prefeitura do Município de Bom Despacho deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir da incorporação ao patrimônio público, proceder ao adequado aproveitamento do imóvel.

§ 1º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pela Prefeitura do Município de Bom Despacho, por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se as



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

formalidades da legislação vigente.

§ 2º Ficam mantidas para o adquirente ou para o concessionário de imóvel, nos termos do § 1º deste artigo, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta lei, considerando-se como data de notificação a data da alienação ou cessão prevista no §1º deste artigo.

CAPÍTULO V

DAS ÁREAS DE APLICAÇÃO DE PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 15 Ficam estabelecidos inicialmente, para aplicação das regras estabelecidas por esta lei, os perímetros definidos nos ANEXOS desta Lei.

Art. 16. A aplicação das regras desta lei em relação às áreas de mananciais e áreas com proteção ambiental especial fica condicionada a autorização legislativa específica, vinculada ao cumprimento da função social ambiental que aquele solo urbano deve cumprir.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17 O Executivo regulamentará esta lei no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a partir da data da sua publicação.

Art. 18 As despesas decorrentes da execução desta lei serão suportadas por dotações orçamentárias próprias.

Art. 19 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Bom Despacho, 26 de outubro de 2018, 107º ano da emancipação de Bom Despacho.


Fernando Cabral
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



ANEXO I

Artigo Único. A partir do primeiro dia de vigência da presente lei entrará em vigor a nova pauta de alíquotas fixadas para cobrança do IPTUP, da seguinte forma:

- a) no primeiro ano de aplicação deverá alcançar as áreas tratadas como Zonas Centrais 1 e 2;
- b) no segundo ano de aplicação, as áreas tratadas como os Corredores primários e secundário;
- c) no terceiro ano de aplicação, as áreas chamadas Residenciais Mistas, independentemente de suas classificações, bem como as demais regiões compreendidas no perímetro urbano da cidade, inclusive os novos loteamentos aprovados a partir do segundo ano de vigência desta lei;
- d) No quinto ano as áreas atualmente compreendidas nas zonas de expansão urbana e as definidas como de interesse especial na futura lei de zoneamento.



Prefeitura Municipal de Bom Despacho

Estado de Minas Gerais

Gabinete do Prefeito

ANEXO II

Artigo Único. As diversas áreas em que se divide a cidade para efeitos de início da aplicação da presente lei conhece os seguintes perímetros (inclusive):

I - Áreas ou Zonas Centrais 1 e 2 (Hipocentro e Hipercentro), assim descritas:

a) Zona Central 1 – A área da Zona Central 1 está definida pelo seguinte contorno: tomado como início o princípio do encontro da Rua Vigário Nicolau com a rua Marechal Floriano Peixoto, segue por esta rua acima, indo até a rua Martinho de Oliveira, volve a direita por esta rua, indo até a Avenida Amazonas. Segue por esta avenida abaixo indo até um ponto na Avenida Primeiro de Junho, volve a direita pela Avenida Primeiro de Junho indo até encontrar a rua Clodoaldo de Oliveira, volve a direita pela Rua Clodoaldo de Oliveira, e depois pela rua da Garça até a Praça Altino Teodoro, volve a direita por esta praça indo até onde teve princípio.

b) Zona Central 2 - Subdivide-se em dois círculos, interno e externo.

Círculo interno: este compreende, por inteiro, a Zona Central 1, acima descrita e delimitada.

Círculo externo:

Tem princípio no encontro da Rua Capivari com a Rua Presidente Dutra, segue pela mesma, indo até a Rua Vereador João Libério do Couto, segue pela mesma indo até a Avenida Ari Marques, continua por esta acompanhando o seu traçado, indo até a rua Washington Luiz, volve a esquerda pela mesma indo até a Rua José Calais de Oliveira, segue no mesmo sentido, passando pelos fundos do Cemitério Velha Necrópole, indo até final da Av. Primeiro de Junho; volve a esquerda por esta indo até a Rua A, volve a direita pela Rua A indo até a Rua Natal, segue pela Rua Natal, indo até a Rua Antônio Juca, volve a esquerda por esta rua, indo até a Rua Capivari, volve a direita por esta rua indo até o princípio.

II - Corredor principal 1:

Tem princípio no encontro da Rua Maria Belchiorina de Oliveira Souto com a Av. Dr. Roberto de M. Queiroz, segue pela avenida acompanhando o seu traçado, indo até a Rua Odílio Antônio da Silva, continua por esta depois pela Avenida Vivaldi Brandão, Monsenhor Otaviano, Nossa Senhora de Fátima todas elas no Jardim América, daí continua pela Avenida Dr. Roberto de M. Queiroz indo até o final do prolongamento do Bairro do Rosário contorna-se o mesmo, pelas Ruas Quinze, Quatorze, Seis, Sete Rua Dois, Rua Um, Avenida Um, Avenida das Palmeiras indo até a Rua Paraíba no Bairro do Rosário, segue pelo Bairro do Rosário pelas Ruas Anicésio de Mendonça, Beco Zeca do Couto, Rua Vital Macota, João Amador Pontes, Antônio José do Couto, Laurindo Firmino, João Antunes, Rua A, B, C, D, Rua Palmital, Tiradentes, indo até a Rua Juca Rufino no Bairro São José, segue por esta e pela Rua Pernambuco, Campinas, Teresópolis, Petrópolis, indo até o Beco do Matadouro no Bairro Jardim dos Anjos, segue pela Rua Joaquim Eleutério, Avenida 1º de Junho, Geocira Lopes do Amaral, Álvaro José Souto, Maria B. de Oliveira Souto indo até onde teve princípio.

III - Corredor Principal 2:

Tem princípio em um ponto na Praça Chico Pio, segue pela Rua Leopoldina indo até o final do Bairro Realengo, volve a esquerda pela Rua Itabirito indo até a Avenida Dr. Juca, volve a direita por esta avenida, indo até o Bairro Papagaios, volve a direita por esta indo até a Rua João Machado Primo, indo até a Rua Maravilha, volve a direita pela Rua Maravilha indo até a Rua



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



Janaúba, segue por esta indo até a Rua Sete Lagoas, volve a direita e depois esquerda segue em frente até a Rua Itaguara, segue por esta Avenida indo até o término da mesma, volve a esquerda contornando o conjunto Aeroporto I, compreendido pela Rua R, Avenida Guarujá, Rua Fortaleza, Rua Mantiqueira, Rua F indo até a Rua Abaeté no Bairro São Vicente, segue dividindo com as Ruas Pompeu, Vereador Guilherme Domingos (Crim), Padre Henrique Hesse, Praça Padre Leo, Avenida Dr. Juca, tudo isso no Bairro São Vicente, volve a direita pela Rua Anicésio de Mendonça, Rua Ana Leite, João Pereira, Rua Santa Clara, Santo Antônio do Monte todas elas no Bairro Realengo, indo até onde teve princípio.

IV – Corredor secundário:

Tem princípio no encontro da Avenida Bandeirantes com a Rodovia BR-262, segue pela Avenida Bandeirantes, compreendendo suas correspondentes quadras e loteamentos laterais, indo até um ponto junto a Avenida Dr. Roberto de M. Queiroz em toda a sua extensão, compreendendo as quadras e loteamentos contíguos, volve a esquerda e retorna por esta, indo até a Rua do Rosário, volve a direita pela Rua do Rosário e depois pela Rua da Olaria indo até a Rua Washington Luiz, volve a esquerda pela Washington Luiz, indo até a Rua Martins de Oliveira, volve a esquerda pela Martins de Oliveira indo até a Rua Tiradentes, segue pela Rua Tiradentes até o encontro com a Rua do Rosário. Segue pela Rua do Rosário indo até a Av. Dr. Roberto de M. Queiroz volve a direita por esta indo até a Rua Vivalde Brandão, volve a esquerda por esta indo até a Rua Bolívia, volve a esquerda pela Rua Bolívia, indo até a Avenida Maria Guerra, volve a direita pela Maria Guerra indo novamente até a Rua Odílio Antônio da Silva, segue por esta até a Rua Céu Azul, volve a esquerda pela Rua Céu Azul indo até a Rua da Flórida, volve a direita pela Rua da Flórida, indo até o final da Rua A, volve à esquerda pela Avenida Bandeirantes e por esta até o ponto onde teve princípio.

V – Zona Residencial Mista 1:

Tem princípio no início da Praça Padre Léo no Bairro Realengo, segue pela Avenida Dr. Juca, indo até a Rua Papagaios, volve a direita por esta rua indo até o final da Rua Araxá, volve a esquerda por esta rua indo até a Rua Curvelo, volve a esquerda com a mesma indo até a Rua Itaguara, volve a direita pela Rua Itaguara indo até a Rua Itaúna, volve a esquerda pela Rua Itaúna indo até a Avenida Dr. Juca, segue por esta até o final volve a esquerda pela Rua A, indo até a Avenida Leste, segue margeando o final dos Bairros JK, Novo Horizonte, Bela Vista, indo até a Rua Papagaios, segue pela Rua Papagaios até a Rua Alison Justino de Souza, volve a direita com a mesma, indo até a Rua Irmã Maria, volve a esquerda pela Rua Romeu Marques Gontijo indo até o princípio.

VI – Zona Residencial mista 2:

Tem princípio no início da Rua Roberto Queiroz Cançado, segue por esta indo até a Avenida Brasil, volve a esquerda pela Avenida Brasil indo até a Avenida Padre Augusto, volve a esquerda indo até a Rua Brasília, volve a direita por esta indo até a Avenida José Handan, volve a esquerda por esta indo até o final da sub estação da CEMIG, volve a esquerda indo até a Rua Castro Alves, volve a direita margeando a mata de preservação permanente indo até o princípio.

VII– Zona Mista 3:

Tem princípio no final da Rua dos Tapuias, segue acompanhando o final do Bairro Dom



Prefeitura Municipal de Bom Despacho

Estado de Minas Gerais

Gabinete do Prefeito

Joaquim indo até a Avenida Maria Guerra, volve a esquerda pelos fundos do Bairro Jardim América indo até um ponto, volve a direita acompanhando o traçado do final deste bairro, indo até a Rua Gustavo Capanema, volve a esquerda por esta indo até a divisa com Agostinho Luis de Oliveira, volve a direita com a mesma confrontação indo até a Rua Nossa Senhora de Fátima, volve a direita por esta indo até a Rua Santiago, segue por esta indo até a Rua Maria Guerra Campos, volve a direita por esta indo até a Rua Odílio A. da Silva, volve a direita em rumo até a Rua Bolívia, volve a esquerda indo até a Avenida Maria Guerra Campos, segue por esta avenida indo até a Rua Odílio A. da Silva, volve a esquerda até a Rua Céu Azul, volve a esquerda por esta indo até a Rua Flórida, segue acompanhando o traçado do final dos Bairros Gameleira e Dom Joaquim indo até o princípio.

VIII – Zona Residencial Mista 4:

Tem princípio na Rua 14, final do prolongamento do Bairro do Rosário, segue acompanhando os fundos desse bairro, indo até a Rua João Amador Pontes, volve a direita por esta rua indo até a Rua Antônio José do Couto, volve a esquerda pela Antônio José do Couto indo até as residências da CIAB, indo até a Rua da Fábrica. Volve a direita pela Rua da Fábrica indo até um ponto na Praça Chico Pio daí segue dividindo com o Bairro São Geraldo indo até a Rua Antônio Miguel Soares, volve a direita por esta indo até a Rua Itabirito no Bairro Realengo, segue contornando os fundos do Bairro Realengo, Bairro do Rosário, Siderúrgica União, prolongamento do Bairro do Rosário indo até o princípio.

IX – Zona Residencial Mista 5:

Tem princípio no ponto no final da Avenida Piraquara no Bairro Babilônia, segue a direita contornando o Bairro Babilônia indo até a Rua Chico Marques no Bairro Ozanan, segue por esta rua indo até a Rua Maria da Conceição Souza no Bairro Nossa Senhora, segue por esta rua indo até a Rua Cândido José, volve a direita por esta indo até a Rua Monsenhor Otaviano, volve a direita indo até a Rua Gabriel Tavares, volve a direita em rumo até um ponto na Avenida Sandoval Mesquita até a rua Quatro no Bairro Santa Lúcia, volve a direita acompanhando os fundos dos bairros Santa Lúcia, Babilônia, indo até onde teve princípio.

X – Zona Residencial Mista 6:

Tem princípio nas margens da MG-164 na divisa com o Bairro Jaraguá, segue contornando o final do Bairro Jaraguá, indo até um ponto no final desse bairro, segue em rumo dividindo com o SESC Laces Bom Despacho, Bairro Jaraguá, COHAB Pedro T. Gontijo, indo até a Avenida Martinho Campos, segue por esta passando pelos fundos do Parque da Esperança, fundos do Bairro Esplanada, e fundos da Vila Marques Gontijo, indo até a rua Vereador João Libério do Couto, antigo leito da linha, segue por este passando pela Vila Aurora 7º BPM Vila Militar, Bairro São Francisco, Bairro Olegário Maciel, Bairro Ozanan, seguindo em rumo indo até onde teve princípio.

XI – Zona Residencial Mista 7:

Tem princípio nas margens da Avenida Dr. Roberto de M. Queiroz no Bairro Jardim dos Anjos, indo até a Avenida dos Pequís, volve a direita pela Rua Maria Belchiorina Oliveira Souto passando pela Cruz do Monte indo até o final do Bairro Santa Rita, volve a direita acompanhando o traçado da Av. Geraldo Lopes, passando pelo Trevo Odilon Lacerda Lemos



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



indo até a Siderúrgica Nider Iron Tabatinga, volve a direita pelos fundos da COHAB Maria da Conceição Queiroz, indo até onde teve o princípio.

XII – Zona Residencial Mista 8:

Tem princípio na Avenida Sandoval Mesquita no Bairro São Geraldo segue por esta indo até a Rua Picão Camacho no Bairro Santa Lúcia, volve a direita pela Picão Camacho, passando pelo bairro Santo Agostinho indo até um ponto na Rua São Paulo, segue acompanhando a Rua São Paulo indo até a Rua Omar Luciano no Bairro Santa Ângela, segue em rumo indo até a Rua Palmital, segue por esta abaixo indo até a Rua da Fábrica. Volve a direita até a Rua Antônio M. Soares no Bairro São Geraldo, volve a esquerda por esta rua onde teve princípio.

XIII – Zona Residencial Mista 9:

Tem princípio na Praça Inconfidência ao lado da Velha Necrópole (cemitério) segue pelos fundos do Bairro Jardim dos Anjos indo até a Rua Capivari, volve a direita pela Rua Chico da Afonsina indo até o encontro das ruas Maria Belchiorina de Oliveira Souto com Álvaro J. Souto, segue acompanhando o traçado do Bairro Jardim dos Anjos, Novo São José, São João indo até a Rua Palmital, volve a direita pela Rua Palmital indo até a Rua Washington Luiz segue pela Rua Washington Luiz indo até a Rua da Olaria, daí segue em rumo onde teve princípio.



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito

EM 055/PGM/2.013

Bom Despacho, 18 de outubro de 2.013

Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal

Submetemos a apreciação de Vossa Excelência para eventual envio à Câmara Municipal, o presente Projeto de Lei que *Institui, nos termos do art. 182, § 4º da Constituição Federal, os instrumentos para o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana no Município de Bom Despacho e dá outras providências.*

Dispõe o inciso I do artigo 24 da Constituição Federal ser competência da União, Estados, Distrito Federal e Municípios legislar concorrentemente sobre direito urbanístico. O seu artigo 23, estabelece em seu Parágrafo único: *Leis complementares fixarão normas para a cooperação entre a União e os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional.*

O limite e o conteúdo da legislação urbanística própria no âmbito municipal é também estabelecido pela Constituição Federal, ao conferir ao Município competência para *legislar sobre assuntos de interesse local* (inciso I, art. 30) e *promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano* (inciso VIII, art. 30).

A Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), ao disciplinar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, atribuiu ao Município *determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado* (artigo 5º), estabelecendo para essa hipótese o imposto predial territorial urbano progressivo no tempo (artigo 7º).

O IPTUP é o instrumento adequado para induzir a entrada de imóveis vazios e subutilizados no mercado. Com ele o Município fará com que os proprietários de imóveis vazios, não edificados, subutilizados ou não utilizados deem função social às suas propriedades (inciso XXIII, art. 5º, CF). Há muito tempo a ideia de que o direito de propriedade não é um direito absoluto.

Durante toda a história, o direito de propriedade sempre foi considerado absoluto, ou seja, inatingível, sem limitações ou quaisquer restrições ao seu exercício, pois o proprietário era considerado senhor da coisa e dela poderia implementar o tratamento que bem entendesse.

Contudo, com o passar dos anos, diante de todos os anseios sociais por uma justa distribuição de riquezas e, ainda, pela necessidade social de que o Estado interviesse nessas questões, o direito de propriedade deixou de ser absoluto para se tornar relativo.

Assim, apesar do direito de propriedade se constituir em direito real, é oponível “erga omnes”. O novo Direito Civil Brasileiro consagrou-se a função social da propriedade, que



Prefeitura Municipal de Bom Despacho
Estado de Minas Gerais
Gabinete do Prefeito



condiciona o exercício do direito de propriedade ao cumprimento da função social, rejeitando a subutilização dos bens e sua desvinculação ao compromisso social.

Na própria Constituição da República Federativa do Brasil, em seu art. 5º, XXII e XXIII, estão consagrados o direito da propriedade, bem como a especificação de que a propriedade cumprirá a função social:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Dessa forma, a legislação infraconstitucional se submete ao cumprimento da função social, conforme o art. 1.228, §§1º e 2º do CC:

Art. 1.228. (...)

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

Especialmente nesses tempos de “boom”, esse instrumento é muito importante para afastar a especulação imobiliária.

O resultado mais importante da aplicação do IPTUP no tempo é uma melhor ocupação da cidade e o cumprimento da função social da propriedade. A melhor utilização dos espaços vazios da cidade tem impacto sobre a qualidade de vida e conforto de seus moradores.

Por fim, o IPTUP no tempo faz parte, como já disse, de uma nova concepção de cidade, não só mais edificante, como também mais justa e sustentável. Sua aplicação visa o reconhecimento de que as pessoas, mais do que viver isoladas em suas casas, habitam uma comunidade e têm direito de usufruí-la e de determinar os rumos de seu desenvolvimento.

Assim sendo, senhor Prefeito, pelos motivos expostos, sugerimos o encaminhamento deste projeto de lei aos nobres vereadores para que eles possam analisá-lo e aprová-lo na urgência que a medida exige.

Respeitosamente

Fernando Humberto dos Santos
Procurador Geral do Município