



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJATI

- Estado de São Paulo -

LEI MUNICIPAL Nº 1224, 04 DE SETEMBRO DE 2013.

"INSTITUI O IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E OUTROS INSTRUMENTOS JURÍDICOS URBANÍSTICOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

LUIZ HENRIQUE KOGA, Prefeito do Município de Cajati, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1.º Ficam instituídos no Município de Cajati os instrumentos jurídicos e urbanísticos 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 artigos 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, bem como nos artigos 67 ao 70 da Lei Municipal nº 840, de 10 de maio de 2007 (Plano Diretor).

Parágrafo único. Ficam estabelecidas para aplicação das regras desta lei, as áreas determinadas no Anexo II (Mapa II – Zoneamento do Município de Cajati) da Lei Municipal nº 849 de 29 de junho de 2007, especialmente as identificadas como: Zona Residencial 1 (ZR1); Zona Residencial 2 (ZR2); Zona Residencial 3 (ZR3); Zona Central (ZC); Zona Industrial (ZI); Zona Mista (ZM); e, Zona Preferencial à Mineração (ZPM).

Art. 2.º O proprietário de imóvel considerado solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado, será notificado para promover o seu adequado aproveitamento, mediante o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsório.

Art. 3.º A subutilização do imóvel para definição do não-cumprimento da função social será avaliada de acordo com os seguintes critérios:

- I- imóvel não edificado: lotes urbanos com qualquer área ou glebas localizadas no perímetro urbano ou semiurbano, nos quais não haja edificações nos termos da legislação de uso do solo e edificações;
- II- imóvel não utilizado: todo tipo de edificação urbana com qualquer área ou glebas localizadas no perímetro urbano ou semiurbano, que tenha, no mínimo, 60% (*sessenta por cento*) de sua área construída desocupada;
- III- imóvel subutilizado: lotes urbanos com qualquer área ou glebas localizadas no perímetro urbano ou semiurbano, nos quais haja edificação paralisada, abandonada, irregular, ou cujo aproveitamento possa ser considerado contrário ao de sua destinação pelo uso em desacordo com as normas de posturas, edificações, de uso e ocupação do solo urbano, sanitárias e ambientais, no âmbito do Município de Cajati.

Parágrafo único. Para verificação do cumprimento da função social da propriedade será considerada a capacidade contributiva e econômica do proprietário.

Art. 4.º Não se enquadra no que dispõe o artigo antecedente, mediante comprovação, os imóveis urbanos:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJATI

- Estado de São Paulo -

(FLS.02 LEI MUNICIPAL Nº 1224, 04 DE SETEMBRO DE 2013)

- I- utilizados para a instalação de atividades econômicas que não necessitam de edificações para o exercício de suas finalidades;
- II- utilizados como postos de abastecimento de veículos, lava-jatos, estacionamentos ou similares, respeitadas as normas de posturas, edificações, sanitárias e ambientais;
- III- cuja ausência de edificação ou ocupação decorra de impossibilidade jurídica ou pendência judicial;
- IV- tombados e os de interesse histórico, paisagístico e turístico, conforme estabelecer legislação específica.

Parágrafo único. A utilização do imóvel nos moldes dos incisos previstos neste artigo implicará em suspensão dos prazos de enquadramento do imóvel como não cumpridor das funções sociais da propriedade.

Art. 5.º O Município promoverá, em seus cadastros, o levantamento prévio dos imóveis incluídos na área de abrangência prevista para os casos de progressão do IPTU e que apresentem indicadores de enquadramento nas definições constantes do art. 3º desta Lei.

§ 1.º As referências selecionadas serão confrontadas com os dados existentes no Sistema de Arrecadação do Município com vistas à identificação dos imóveis sem registro ou sem acesso aos serviços públicos essenciais.

§ 2.º O Setor responsável pelo Cadastro imobiliário poderá solicitar ao Cartório de Registro de Imóveis o registro imobiliário necessário ao levantamento dos imóveis sujeitos ao IPTU Progressivo no Tempo.

§ 3.º O Fiscal de Arrecadação, Posturas, Edificação, Vigilância Sanitária ou Meio Ambiente que, no exercício de suas funções, verificar a existência de imóveis enquadrados no art. 3º desta Lei, deverá lavrar Auto de Constatação encaminhando-o à Divisão de Tributos e Fiscalização para registro das informações no Cadastro Imobiliário correspondente.

Art. 6.º Com base no cadastro serão efetivadas as notificações para os referidos imóveis, com a determinação da promoção do adequado aproveitamento do solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado, mediante o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios, cujas obrigações constarão da notificação.

Parágrafo único. Se necessário, o setor da Divisão de Tributos e Fiscalização responsável pela notificação solicitará auxílio do Departamento de Planejamento Urbano para fixar as obrigações constantes da notificação.

Art. 7.º O proprietário, responsável, preposto ou procurador, será notificado na seguinte conformidade:

- I- mediante carta registrada com aviso de recebimento quando domiciliado no Município;
- II- por Fiscal Municipal, caso não recebida a correspondência pelo proprietário, responsável, preposto ou procurador;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJATI

- Estado de São Paulo -

(FLS.03 DA LEI MUNICIPAL Nº 1224, 04 DE SETEMBRO DE 2013)

- III- quando residir fora do território do Município de Cajati, por carta registrada com aviso de recebimento; não sendo encontrado o proprietário, responsável, preposto ou procurador, mediante nova tentativa de notificação via correio para, no máximo, em 2 (dois) outros possíveis endereços;
- IV- frustradas as modalidades de notificação previstas nos incisos deste artigo, proceder-se-á, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, à notificação por edital e no mural da sede da Prefeitura, podendo ainda ser publicado em jornal local de ampla circulação.

Art. 8.º As informações da notificação são impugnáveis ao contencioso fiscal pelo próprio proprietário, responsável, preposto ou procurador, mediante requerimento, contendo ao menos os seguintes dados:

- I- endereço completo do interessado e do imóvel objeto da notificação;
- II- indicação do setor, quadra, lote e número do imóvel objeto da notificação;
- III- tipo de documento de titularidade existente em nome do interessado, tais como escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou de cessão, recibo de pagamento total ou parcial de aquisição, com a indicação do número da respectiva transcrição ou matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis;
- IV- indicação de elementos que demonstre não se tratar de imóvel que possa ser considerado não edificado, não utilizado ou subutilizado, de acordo com as definições previstas nos artigos 3º e 4º desta Lei;
- V- declaração de responsabilidade, sob as penas legais, pela veracidade das informações prestadas relativamente ao imóvel.

§ 1.º Caso o imóvel consista em edifício de unidades autônomas, as informações poderão ser apresentadas pelo condomínio, por meio de seu síndico.

§ 2.º Sendo falecido o proprietário, as informações poderão ser apresentadas pelo inventariante, havendo inventário, ou pela meeira, herdeiro ou sucessor que estiver na posse e administração dos bens se não aberto inventário.

Art. 9.º As informações da impugnação recebidas de acordo com o art. 8º desta Lei, caso necessário, serão analisadas e, posteriormente se pronunciará acerca do seu acolhimento ou não, cuja decisão será do Diretor do Departamento de Finanças e Tributação, cabendo recurso ao Prefeito Municipal, nos termos do que dispuser o Código Tributário Municipal.

Art. 10 Acolhido o pedido do contribuinte, o cadastro dos imóveis será revisto e atualizado com base nas informações prestadas e confirmadas pelo Fisco para exclusão da progressividade do IPTU.

Art. 11 Permanecendo inerte o proprietário ou indeferido o pedido de revisão das informações de aproveitamento do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, será solicitado ao Cartório de Registro de Imóveis do Município a averbação da notificação de que trata o art. 6º desta Lei na matrícula do imóvel.

§ 1º Caso o proprietário promova o adequado aproveitamento do imóvel no prazo e forma estabelecida na notificação, informará à Divisão de Tributos e Fiscalização para retirada do gravame de que trata o *caput* sendo que as despesas cartorárias correrão por sua conta, bem como deverá restituir ao Município a importância correspondente ao custo da averbação.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJATI

- Estado de São Paulo -

(FLS.04 DA LEI MUNICIPAL Nº 1224, 04 DE SETEMBRO DE 2013)

§ 2.º O aproveitamento do imóvel deverá ser comprovado pelo proprietário ou por vistoria *in loco*.

§ 3.º Será expedido Certidão ou documento de anuência para retirada do gravame de que trata o *caput*.

Art. 12 No prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação, os proprietários notificados deverão comunicar a Prefeitura do Município de Cajati a tomada de uma das seguintes providências:

- I- imediata utilização do imóvel, ainda que nos termos do artigo 4º desta Lei;
- II- o protocolo do pedido de expedição de um dos seguintes documentos:
 - a) alvará de licença de parcelamento;
 - b) alvará de licença de construção.

Parágrafo único. Proprietários de obras paralisadas, abandonadas e irregulares devem suprir os vícios atinentes à subutilização do imóvel para não incidência da progressividade no IPTU no prazo de 90 (noventa) dias, mediante solicitação do interessado.

Art. 13 As obras de parcelamento ou edificação referidas no art. 12 desta Lei deverão iniciar-se no prazo máximo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por mais 90 (noventa) dias, contados a partir da expedição do alvará de aprovação do projeto de desmembramento, parcelamento e loteamento ou alvará de construção.

Art. 14 O proprietário terá o prazo de até 1 (um) ano, para comunicar a conclusão do parcelamento do solo, e até 2 (dois) anos, contados a partir da expedição do alvará de licença de construção, para comunicar a conclusão da edificação no imóvel ou da primeira etapa das obras, no caso excepcional de empreendimento de grande porte.

§ 1.º Compreende-se como empreendimento de grande porte:

- I- as obras relativas à construção de edifícios com mais de 6 (seis) andares;
- II- edificações com área de construção superior de 1.000 m² (um mil metros quadrado), excluídos os galpões ou congêneres, coberturas metálicas e edificações com estruturas pré-moldadas;
- III- edificações com alto grau de complexidade no tocante a sua execução.

§ 2.º A verificação das etapas do empreendimento de grande porte serão analisadas com base no projeto.

§ 3.º Empreendimentos de grande porte com obras paralisadas, ainda que concluída a primeira etapa das obras no prazo estabelecido no *caput*, sofrerão incidência do IPTU Progressivo no Tempo, nos termos dos artigos 16 e 17 desta Lei.

§ 4.º Os prazos de conclusão para empreendimentos de grande porte que estiverem em andamento, para constatação do cumprimento da função social da propriedade, serão definidos no caso concreto pelo Departamento de Finanças e Tributação, observadas as normas de edificações.

§ 5.º Considerar-se-á acabada a obra com a expedição do habite-se.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJATI

- Estado de São Paulo -

(FLS.05 DA LEI MUNICIPAL Nº 1224, 04 DE SETEMBRO DE 2013)

Art. 15 A transmissão do imóvel por ato *intervivos* ou *causa mortis* posteriormente à data da notificação prevista no art. 6º desta Lei, implica na transferência das obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsório, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 16 Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios, será aplicado sobre os imóveis cujos proprietários foram notificados, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo - IPTU Progressivo no Tempo.

Art. 17 A majoração anual da alíquota do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo será consecutiva e incidente sobre a alíquota normal de IPTU, pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento), mediante aplicação das seguintes alíquotas:

- a) 2,0% (dois por cento) no 1º (primeiro) ano;
- b) 3,0% (três por cento) no 2º (segundo) ano;
- c) 5,0% (cinco por cento) no 3º (terceiro) ano;
- d) 8,0% (oito por cento) no 4º (quarto) ano;
- e) 15,0% (quinze por cento) no 5º (quinto) ano.

Parágrafo único. A aplicação da alíquota progressiva se dará por ocasião do lançamento do IPTU anual.

Art. 18 A Divisão de Tributos e Fiscalização, por intermédio do setor competente, solicitará informações sobre o cumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, previstos nesta lei, para fins de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo.

Art. 19 O proprietário deverá comunicar o cumprimento das obrigações à Divisão de Tributos e Fiscalização para suspensão ou exclusão da alíquota progressiva, cujo efeito não retroagirá, aplicando-se a majoração ao tempo do fato gerador do IPTU.

Art. 20 Decorridos 5 (cinco) anos da cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município de Cajati procederá a desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública na forma legal, fazendo compensação dos créditos de IPTU incidentes e eventual custo de obras realizadas pelo Município no imóvel expropriado.

Art. 21 O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel expropriado no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao Patrimônio Público, que poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, na forma da lei.

Art. 22 Aplicam-se subsidiariamente as disposições legais aplicáveis ao processo administrativo tributário.

Art. 23 O Executivo poderá regulamentar esta lei no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a partir da data da sua publicação.

Art. 24 As despesas decorrentes da execução desta Lei serão suportadas por dotações orçamentárias próprias.

Praça do Paço Municipal, Nº 10 (estrada de acesso ao Colina) – Centro – CEP: 11950-000 – Fone: (13) 3854-8700 – fax (13) 3854-8707 - Site: www.cajati.sp.gov.br --Cajati – SP



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJATI

- Estado de São Paulo -

(FLS.06 DA LEI MUNICIPAL Nº 1224, 04 DE SETEMBRO DE 2013)

Art. 25 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo efeito a partir de 1º de janeiro de 2014.


LUIZ HENRIQUE KOGA
Prefeito Municipal

REGISTRADO E PUBLICADO NO DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJATI, aos 04 de setembro de 2013.


CIRINEU SILAS BITENCOURT
Diretor Depto. Jurídico


SOLANGE ROSA
Diretora do Depto. de Finanças e Tributação