



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

LEI Nº. 3.893

De 29 de outubro de 2012.

“Institui, nos termos do artigo 182, § 4º, da Constituição Federal, os instrumentos para o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana no Município de Orlândia, altera o Anexo II da Lei nº 3.505, de 20 de Setembro de 2006 – Plano Diretor do Município de Orlândia e dá outras providências.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE ORLÂNDIA, Estado de São Paulo, Excelentíssimo Senhor **RODOLFO TARDELLI MEIRELLES**, usando de suas atribuições legais,

Faz saber que a **CÂMARA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA** aprovou e ele sanciona, promulga e determina a publicação da seguinte Lei:

Art. 1º. Ficam instituídos no Município de Orlândia os instrumentos para que os proprietários do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, promovam o seu adequado aproveitamento nos termos estabelecidos no § 4º, do artigo 182, da Constituição Federal, nos artigos 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001 – Estatuto da Cidade e no artigo 20 da Lei Municipal nº 3505, de 20 de setembro de 2006 – Plano Diretor do Município de Orlândia.

§ 1º. Para os efeitos desta lei e do Plano Diretor do Município de Orlândia, considera-se:

I – solo urbano não edificado: os lotes de terrenos ou glebas, com área igual ou superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e que não apresentem nenhuma área construída;

II – solo urbano subutilizado: os lotes de terrenos ou glebas com área igual ou superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e que, mesmo apresentando área construída, a área livre do terreno em que se assenta a construção exceda a cinco vezes a área construída, exceto os imóveis:

a) que necessitem de áreas construídas menores para o pleno desenvolvimento de atividades econômicas, inclusive com área administrativa, e os imóveis com



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

exploração de produtos hortifrutigranjeiros vinculados a programas de abastecimento alimentar, devidamente registrados nos órgãos competentes;

b) que incluam em seu perímetro Áreas de Preservação Permanente – APP, conforme o Código Florestal Brasileiro;

c) com vegetação nativa relevante e que exerçam função ambiental essencial tecnicamente comprovada pelo órgão competente da Secretaria Municipal do Meio Ambiente;

d) ocupados por clubes sociais ou de lazer ou associações de classe;

e) onde haja incidência de restrições jurídicas, alheias à vontade do proprietário, que inviabilizem atender ao parcelamento, edificação ou utilização compulsória;

f) de interesse do patrimônio cultural e histórico, assim reconhecido pela Secretaria Municipal da Cultura;

g) de propriedade de cooperativas habitacionais;

h) públicos;

III – solo urbano não utilizado: todo tipo de imóvel, edificado ou em edificação, concluído ou por concluir, e que tenha, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) de sua área construída desocupada há mais de 3 (três) anos, ressalvados os casos em que a desocupação decorra de impossibilidades jurídicas ou de pendências judiciais.

Art. 2º. Os proprietários dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, situados nas zonas de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias, constantes do mapa do Anexo II, da Lei nº. 3.505, de 20 de setembro de 2006 – Plano Diretor do Município de Orlandia, após sua prévia identificação na forma em que estabelecer o regulamento, serão notificados pela Secretaria Municipal de Infra-Estrutura Urbana, através de sua Divisão de sua Divisão de Ordenamento Urbano, para promover o adequado aproveitamento daqueles imóveis.

§ 1º. A notificação de que se trata este artigo far-se-á:

I – pelo Diretor do órgão competente ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes para representá-la exercendo a sua gerência geral ou administração será realizada:

a) pessoalmente, para os proprietários ou representantes que residam no Município de Orlandia;

b) por carta registrada com aviso de recebimento, quando o proprietário ou representante for residente fora do Município de Orlandia;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

II – por edital, quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso anterior e respectivo regulamento.

§ 2º. A notificação será feita em nome da pessoa física, ou jurídica, que conste como proprietária do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis local.

§ 3º. A notificação referida neste artigo deverá ser averbada pela Prefeitura Municipal de Orlândia na matrícula do Imóvel de propriedade do notificado, nos termos do item 18, do inciso II, do artigo 167 da Lei nº. 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 4º. Uma vez promovido pelo proprietário o adequado aproveitamento do imóvel da conformidade do que dispõe esta lei, caberá à Prefeitura Municipal de Orlândia efetuar o cancelamento da averbação que trata o parágrafo anterior.

§ 5º. O mapa do anexo II, da Lei nº 3.505, de 20 de setembro de 2006 – Plano Diretor do Município de Orlândia, fica substituído pelo mapa constante do Anexo Único desta lei.

§ 6º. O perímetro urbano constante do Anexo Único desta lei delimita, exclusivamente, a zona urbana dentro da qual poderão ser utilizados os instrumentos para o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana desta lei, sem prejuízo do disposto no artigo 8º, da Lei nº.3.505, de setembro de 2006 – Plano Diretor do Município de Orlândia.

Art. 3º. Os proprietários notificados nos termos desta lei deverão, no prazo máximo de 1 (um) ano, contado do recebimento da notificação, comunicar à Prefeitura Municipal de Orlândia uma das seguintes providências, conforme o caso:

- I – informar a destinação de uso que foi dada ao imóvel;
- II – protocolamento de pedido para aprovação de projeto de parcelamento do solo;
- III – protocolamento de pedido para aprovação e execução de edificação.

§ 1º. As obras de parcelamento ou edificação referidas nos incisos II e III deste artigo lei deverão iniciar-se no prazo máximo de 2 (dois) anos, contados, respectivamente, da aprovação do projeto de parcelamento do solo ou da expedição do alvará de obras.

§ 2º. O proprietário terá o prazo de até 2 (dois) anos, contados do início de obras previsto no parágrafo anterior, para comunicar a conclusão do parcelamento do solo ou da edificação do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

§ 3º. A transmissão do imóvel, por ato “inter vivos” ou “causa mortis”, posterior à data da notificação prevista no artigo 2º desta lei, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 4º. Em caso de descumprimento das condições dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, será aplicado sobre os imóveis objetos da notificação prevista nesta lei o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo – IPTU/P, mediante a majoração anual e consecutiva da sua alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos, da seguinte forma:

I – para o primeiro ano, alíquota de 3%;

II – para o segundo ano, alíquota de 6%;

III – para o terceiro ano, alíquota de 9%;

IV – para o quarto ano, alíquota de 12%;

V – para o quinto ano, sucessivos, alíquota de 15%.

§ 1º. Será mantida a cobrança do imposto pelas alíquotas majoradas até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou até que ocorra a sua desapropriação na forma definida nesta lei.

§ 2º. É vedada a concessão de isenção, anistia, incentivo ou quaisquer outros benefícios fiscais, inclusive parcelamento de débitos, relativos ao IPTU/P de que trata esta lei.

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

§ 4º. Observadas as alíquotas previstas neste artigo, aplica-se ao IPTU/P a legislação tributária vigente no Município de Orlandia.

§ 5º. Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta lei no exercício seguinte.

Art. 5º. Decorridos 5 (cinco) anos da cobrança do IPTU/P, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização em títulos da dívida pública.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

§ 1º. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, sem prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais, nos termos do artigo 8º da Lei Federal nº. 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

§ 2º. O valor real da indenização decorrente da desapropriação de que trata este artigo:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o artigo 2º desta lei;

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

§ 3º. Os títulos da dívida pública de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de quaisquer tributos.

Art. 6º. Após a desapropriação referida no artigo 5º desta lei, o Município de Orlandia, deverá no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir da incorporação do imóvel ao patrimônio público, proceder ao seu adequado aproveitamento.

§ 1º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Município de Orlandia, por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se as formalidades da legislação vigente.

§ 2º. Ficam mantidas para o adquirente ou para o concessionário de imóvel, os termos parágrafo anterior, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias previstas nesta lei.

Art. 7º. O Poder público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o “caput” do artigo 2º desta lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1º. Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

§ 2º. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do artigo 5º desta lei.

Art. 8º. Ficam estabelecidos inicialmente, para aplicação das regras contidas nesta lei, os perímetros delimitados no mapa do seu Anexo Único.

§ 1º. A aplicação futura das regras desta lei, em relação às demais áreas não eliminadas no seu Anexo Único, deverá ser antecedida, na forma regulamentar, de estudos prévios para a identificação dos Imóveis não utilizados ou subutilizados e da necessidade de aplicação dos instrumentos estabelecidos por esta lei.

§ 2º. A aplicação das regras desta lei em relação às áreas mananciais fica condicionada a autorização legislativa específica, vinculada ao cumprimento da função social ambiental que aquele solo urbano deve cumprir.

Art. 9º. O artigo 8º da Lei nº. 3.505, de 20 de setembro de 2006 – Plano Diretor do Município de Orlandia, passa a vigor com a seguinte redação:

“Art. 8º. A delimitação do perímetro urbano da área de expansão urbana são aquelas constantes da Lei nº. 3.545, de 28 de junho de 2007 e alterações posteriores”.

Art. 10. Fica revogado o artigo 9º da Lei nº. 3.505, de 20 de setembro de 2006 – Plano Diretor do Município de Orlandia.

Art. 11. O Poder Executivo regulamentará esta lei, naquilo que for necessário, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a partir da data da sua publicação.

Art. 12. As despesas decorrentes da execução desta lei serão suportadas por dotações próprias do orçamento vigente.

Art. 13. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORLÂNDIA

Estado de São Paulo

PÇA. CEL. ORLANDO, 600 - CX. POSTAL, 77 - CEP 14620-000 - FONE PABX (16) 3820-8000

GOVERNO DE ORLÂNDIA

29 de outubro de 2012.


RODOLFO TARDELLI MEIRELLES

Prefeito Municipal

Autógrafo nº. 39/2012
Projeto de Lei nº. 37/2012