



## LEI Nº 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 Moisés 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 programa 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.

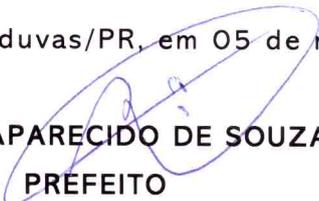
**Parágrafo Único.** Caso autorizado pelo Senado Federal, na forma da legislação vigente, poderá o Município promover o pagamento da indenização de que trata o caput do presente artigo através de títulos da dívida pública, resgatáveis em até dez anos, em parcelas anuais iguais e sucessivas, assegurados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

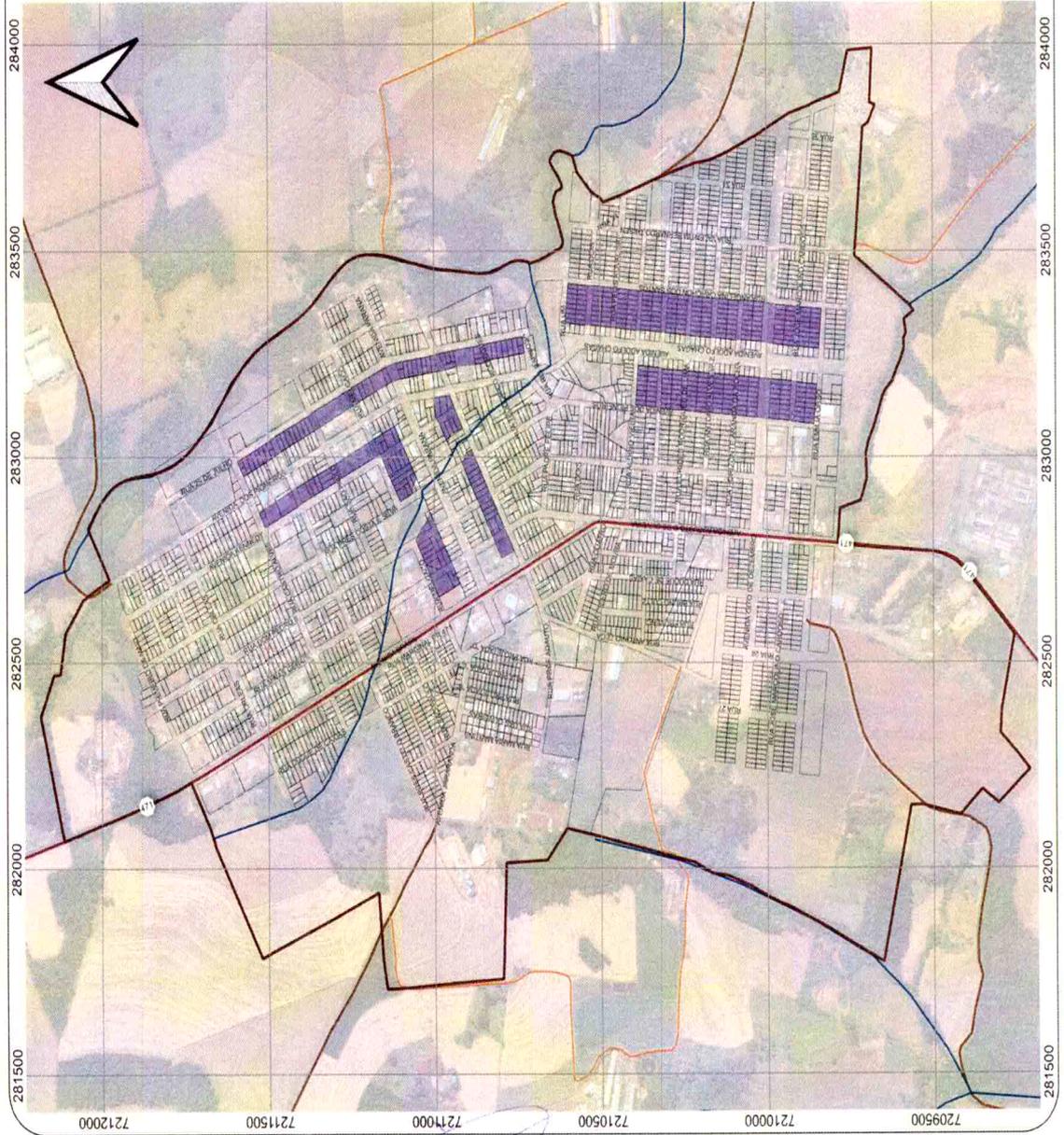
Gabinete do Prefeito, Catanduvas/PR, em 05 de novembro de 2024.

  
MOISES APARECIDO DE SOUZA  
PREFEITO



# MUNICÍPIO DE CATANDUVAS

Anexo I – Lei nº 337/2024



## 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



Assinado de forma digital por  
MUNICÍPIO DE CATANDUVAS  
76208842000102  
Data:06.11.2024  
16:04:22 -03

Município: Catanduvas  
ANO 2024  
PLANO DIRETOR MUNICIPAL  
Mapa:  
Anexo 01 - Mapa de Compulsoriedade do Aproveitamento do Solo Urbano  
Consultoria Contratada:  
CTMGEOD - Soluções em Geotecnologias  
Responsável Técnico:  
Tainá Lopes Simioni  
CAU-PR-54549-0