PROJETO DE LEI Nº _____, DE _____ DE OUTUBRO E 2026

Regulamenta o Parcelamento, a Edificação ou a Utilização Compulsórios – PEUC no Município de Doutor Ulysses, estabelece as áreas de incidência e os critérios para identificação dos imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados, disciplina o procedimento para seu adequado aproveitamento e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE DOUTOR ULYSSES, ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições legais, submete à apreciação da Câmara Municipal o seguinte Projeto de Lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO I
DO OBJETO

Art. 1º Esta Lei regulamenta o Parcelamento, a Edificação ou a Utilização Compulsórios — PEUC no Município de Doutor Ulysses, em conformidade com o art. 182, §§ 2º e 4º, da Constituição Federal, os arts. 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 — Estatuto da Cidade, o Plano Diretor Participativo — PDM e a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural — LOUOS.

§ 1º Integram esta Lei o Anexo I, que organiza o fluxo administrativo, e o Anexo II, que estabelece o conteúdo mínimo do cadastro do PEUC.

§ 2º A aplicação observará a vigência das leis e dos anexos territoriais pertinentes, sem eficácia antecipada de minutas, relatórios ou mapas não incorporados à legislação.

§ 3º O instrumento destina-se aos imóveis urbanos privados abrangidos por suas hipóteses legais; imóveis públicos serão objeto dos instrumentos próprios de gestão patrimonial, sem submissão à sequência sancionatória desta Lei.

Art. 2º Para os fins desta Lei, o adequado aproveitamento da propriedade urbana corresponde à utilização do imóvel em intensidade e condições compatíveis com:

I – sua função social;

II – os objetivos e estratégias do Plano Diretor;

III – o zoneamento;

IV – os parâmetros estabelecidos pela LOUOS;

V – a infraestrutura disponível;

VI – a capacidade de suporte territorial;

VII – as condições ambientais;

VIII – as condições geológicas e geotécnicas;

IX – a prevenção de riscos;

X – a disponibilidade dos serviços públicos; e

XI – as demais limitações legais incidentes sobre o imóvel.

CAPÍTULO II
DAS FINALIDADES

Art. 3º São finalidades do PEUC:

I – assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana;

II – induzir o adequado aproveitamento dos imóveis urbanos ociosos;

III – combater a retenção especulativa de imóveis urbanos;

IV – estimular a ocupação de áreas dotadas de infraestrutura e capacidade de suporte;

V – promover melhor aproveitamento dos investimentos públicos realizados na urbanização;

VI – reduzir a necessidade de expansão urbana desnecessária ou descontínua;

VII – estimular o aproveitamento dos vazios urbanos adequadamente localizados;

VIII – contribuir para a disponibilidade de imóveis adequados à habitação, atividades econômicas, serviços e equipamentos;

IX – promover maior eficiência na utilização da infraestrutura urbana;

X – contribuir para a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

XI – articular o ordenamento territorial à política tributária municipal; e

XII – implementar as estratégias territoriais estabelecidas pelo Plano Diretor.

Art. 4º A aplicação do PEUC observará os princípios da legalidade, função social da propriedade, proporcionalidade, razoabilidade, segurança jurídica, devido processo administrativo, contraditório, ampla defesa, motivação, proteção ambiental, prevenção de riscos, capacidade de suporte territorial, transparência e gestão democrática.

TÍTULO II
DAS ÁREAS DE INCIDÊNCIA

Art. 5º Ficam definidas como áreas de incidência inicial do PEUC, observadas as condições de eficácia e implementação desta Lei:

I — a Zona Central — ZC da Sede Municipal;

II — a Zona de Comércio e Serviços — ZCS da Sede Municipal.

§ 1º A eficácia da delimitação para aplicação do instrumento depende de sua inclusão expressa no PDM, com correspondência aos polígonos normativos da LOUOS e ao perímetro urbano legalmente estabelecido.

§ 2º A localização em ZC ou ZCS não caracteriza, isoladamente, descumprimento da função social, exigindo enquadramento individual e demonstração da aptidão efetiva, da infraestrutura e da demanda de utilização.

§ 3º Não se notificará imóvel com fundamento apenas na designação de zona ou na cartografia de minuta ainda não vigente.

§ 4º A decisão identificará a versão legal e cartográfica utilizada e a parcela territorial efetivamente alcançada. Dúvida ou divergência material de limite será resolvida pelo instrumento legal competente antes da notificação.

Art. 6º Não integram a incidência inicial as zonas ZR1, ZR2, ZEIS, ZI e ZEPA, nem as áreas rurais do Município.

§ 1º A MZ-2 de Transição Urbano–Rural, a MZ-4 de Centralidades e Estruturação Territorial e as demais macrozonas rurais não se tornam áreas urbanas ou de PEUC por sua nomenclatura, acessibilidade ou previsão de investimentos.

§ 2º A inclusão ou alteração de áreas dependerá de estudo de infraestrutura, demanda, mercado local, capacidade de suporte e restrições, participação social, manifestação do conselho responsável pelo PDM e alteração legislativa do Plano Diretor e desta Lei, conforme necessário.

§ 3º A atualização cadastral, tributária ou do WebGIS não ampliará as áreas de incidência.

Art. 7º A escolha das áreas iniciais deverá ser fundamentada por relatório técnico municipal que demonstre as condições exigidas pelo PDM e pelo art. 52, sem presumir infraestrutura e capacidade de suporte homogêneas em toda a zona.

Parágrafo único. A programação de implementação observará critérios públicos de prioridade, demanda de utilização, acessibilidade, investimentos existentes e capacidade administrativa, vedada seleção arbitrária de proprietários ou alteração de critérios legais por plano operacional.

TÍTULO III
DOS IMÓVEIS SUJEITOS AO PEUC

CAPÍTULO I
DAS CATEGORIAS

Art. 8º Estará sujeito ao PEUC o imóvel localizado nas áreas definidas no art. 5º que, após análise individual, seja caracterizado como não edificado, subutilizado ou não utilizado.

CAPÍTULO II
DO IMÓVEL NÃO EDIFICADO

Art. 9º Considera-se não edificado o imóvel sem edificação principal efetivamente existente e que apresente condições jurídicas, urbanísticas, ambientais e de infraestrutura para o aproveitamento exigido.

§ 1º Construção meramente provisória, acessória, em ruína ou implantada para simular aproveitamento não afastará a categoria quando não representar uso efetivo juridicamente admissível, mediante vistoria e decisão motivada.

§ 2º A irregularidade documental de edificação existente e utilizada, isoladamente, não permite tratar o terreno como não edificado, devendo ser examinados os fatos e a legislação edilícia ou de regularização pertinente.

§ 3º A existência de áreas livres funcionalmente necessárias a atividade regular, destinação ambiental ou interesse público será apreciada segundo as salvaguardas dos arts. 12 a 15.

CAPÍTULO III
DO IMÓVEL SUBUTILIZADO

Art. 10. Considera-se subutilizado o imóvel cujo Coeficiente de Aproveitamento efetivamente utilizado — CAu seja inferior ao Coeficiente de Aproveitamento Mínimo — CAMin legalmente definido para a área de incidência, após exame das salvaguardas.

§ 1º O CAu corresponde à relação entre área construída computável existente e área territorial de referência, conforme os critérios legais, explicitados na memória de cálculo.

§ 2º A classificação exige valor numérico de CAMin estabelecido no PDM ou em lei dele decorrente, aplicável ao imóvel e compatível com os demais índices.

§ 3º Enquanto não houver CAMin legalmente definido, fica vedado o enquadramento por subutilização quantitativa, preservada a análise das hipóteses autônomas de não edificação ou não utilização, quando efetivamente demonstradas.

§ 4º O CAB e o CAM não substituem o CAMin. A diferença entre coeficiente básico e máximo, o potencial adicional não utilizado e a ausência de aquisição de OODC não caracterizam subutilização.

§ 5º O proprietário não será obrigado a contratar OODC para cumprir o PEUC. A definição do mínimo e da obrigação observará o potencial exercível sem aquisição onerosa e a viabilidade local.

§ 6º A computabilidade das áreas será a da legislação urbanística, vedada a desconsideração automática de área construída ou de uso legítimo em razão exclusiva de sua falta de lançamento no cadastro tributário.

§ 7º Regulamento, manual ou parecer não poderão criar CAMin, adotar percentual do CAB como mínimo implícito ou transferir ao proprietário o ônus de provar critério que a lei não estabeleceu.

CAPÍTULO IV
DO IMÓVEL NÃO UTILIZADO

Art. 11. Considera-se não utilizado o imóvel edificado que permaneça comprovadamente sem utilização efetiva por 3 (três) anos ininterruptos, sem justificativa juridicamente ou tecnicamente reconhecida, e que apresente condições para o uso exigido.

§ 1º O período deverá estar demonstrado por conjunto probatório coerente, com datas, fontes e condições de verificação. A mera antiguidade da construção não comprova vacância.

§ 2º Poderão ser utilizados vistorias, registros cadastrais e de licenciamento, imagens datadas, sinais materiais de abandono e informações de serviços públicos legalmente acessíveis, observada a proteção de dados.

§ 3º Consumo reduzido ou inexistente de água e energia, falta de alvará de atividade econômica ou ausência de morador em vistoria isolada não bastam para caracterizar não utilização.

§ 4º Ocupação intermitente funcionalmente justificada, manutenção, recuperação ou uso que necessite de áreas livres serão analisados segundo os fatos e a legalidade da destinação, sem presunção de simulação.

§ 5º Uso artificial ou meramente simbólico somente será desconsiderado mediante prova e decisão motivada.

§ 6º A ocupação efetiva por possuidores, inclusive em situação passível de regularização fundiária, será registrada e impedirá que a área ocupada seja tratada como simplesmente vazia, sem decidir domínio ou legitimar uso proibido.

TÍTULO IV
DAS SALVAGUARDAS E DAS HIPÓTESES DE NÃO INCIDÊNCIA

Art. 12. Não será imposto PEUC quando impedimento jurídico, ambiental, urbanístico ou material inviabilizar o aproveitamento pretendido, ou quando destinação legítima justificar a área livre ou a intensidade existente.

§ 1º A análise distinguirá impossibilidade integral, restrição parcial, impedimento temporário, uso legítimo e condicionante tecnicamente superável, com decisão sobre exclusão, adequação, suspensão ou prosseguimento.

§ 2º O instrumento não autoriza desocupação, remoção, demolição ou solução de litígio dominial, nem substitui as políticas de habitação e regularização fundiária.

§ 3º Direitos de povos e comunidades tradicionais, referências culturais e situações de moradia serão respeitados, com consulta prévia quando legalmente exigível e sem equiparar reunião geral do PDM a essa consulta.

Art. 13. Deverão ser consideradas, entre outras, as seguintes situações:

I – Área de Preservação Permanente – APP;

II – unidade de conservação ou restrição decorrente de sua zona de amortecimento;

III – vegetação nativa legalmente protegida;

IV – área sujeita a risco não mitigável;

V – restrição geológica ou geotécnica;

VI – condição cárstica incompatível com a ocupação;

VII – inundação, enxurrada, movimento de massa ou processo equivalente;

VIII – imóvel protegido por tombamento ou outro instrumento de proteção cultural;

IX – restrição arqueológica;

X – servidão administrativa;

XI – faixa não edificável;

XII – impossibilidade jurídica ou material de acesso;

XIII – insuficiência de infraestrutura cuja solução não seja legalmente atribuível ao proprietário;

XIV – impossibilidade de conexão aos sistemas de saneamento;

XV – decisão judicial ou administrativa impeditiva;

XVI – atividade regularmente exercida que, por sua natureza, necessite de áreas livres;

XVII – utilização ambiental, cultural, paisagística ou comunitária reconhecida pelo Município; e

XVIII – outras situações equivalentes devidamente demonstradas.

Art. 14. Restrição parcial não afasta automaticamente o PEUC, mas a obrigação limitar-se-á à parcela legal e tecnicamente apta, identificada em planta e memória.

§ 1º O processo discriminará área total, área inserida na zona de incidência, áreas protegidas ou impedidas e área efetivamente aproveitável, com seus fundamentos e limitações de escala.

§ 2º No enquadramento por subutilização, a apuração do mínimo seguirá a base territorial expressamente estabelecida na lei que o definir, considerada a parcela aproveitável e vedada alteração casuística do denominador.

§ 3º Não se exigirá parcelamento impossível pelas dimensões, testadas, acessos ou infraestrutura; remanescente inapto não gerará obrigação fictícia.

§ 4º Mapas de carste, suscetibilidade e outras ASEs orientarão a investigação sem substituir a demonstração de restrições locais.

Art. 15. Nenhuma disposição desta Lei poderá ser interpretada como autorização para parcelamento, edificação ou utilização em desconformidade com a legislação ambiental, urbanística, patrimonial, de prevenção de riscos ou demais normas aplicáveis.

TÍTULO V
DA IDENTIFICAÇÃO E DO CADASTRO DOS IMÓVEIS

Art. 16. O Município levantará os imóveis potencialmente sujeitos ao PEUC nas áreas de incidência, com indicação das fontes, da data e da condição de verificação dos dados.

Parágrafo único. Divergência entre cadastro, imagem e registro será tratada antes da constituição da obrigação, sem alteração automática da matrícula ou presunção de abandono.

Art. 17. O levantamento utilizará, conforme disponibilidade e pertinência:

I — cadastro territorial e imobiliário municipal;

II — cadastro tributário, respeitada sua finalidade e o sigilo legal;

III — cartografia e levantamentos cadastrais;

IV — ortofotos e imagens orbitais datadas;

V — vistorias com registro das condições observadas;

VI — projetos e licenças urbanísticas;

VII — certidões e informações do Registro de Imóveis;

VIII — dados de prestadores legalmente acessíveis;

IX — Sistema Municipal de Informações Territoriais;

X — WebGIS, quando disponível.

§ 1º O acesso à edificação observará o consentimento e as demais hipóteses constitucionais e legais, sem ingresso forçado por mera instauração do PEUC.

§ 2º A ausência de sistema digital não impede a instrução por registros verificáveis e documentos oficiais, nem reduz os requisitos de prova e publicidade.

Art. 18. Os imóveis identificados serão inscritos preliminarmente no Cadastro Municipal de Imóveis Potencialmente Sujeitos ao PEUC.

Parágrafo único. A inscrição preliminar possui natureza técnica e preparatória e não constitui, por si só, obrigação de parcelar, edificar ou utilizar.

TÍTULO VI
DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

CAPÍTULO I
DO ENQUADRAMENTO PRELIMINAR

Art. 19. A aplicação do PEUC dependerá de processo administrativo individualizado para cada imóvel.

Art. 20. O processo conterá, no mínimo:

I — inscrição cadastral, localização e geometria do imóvel;

II — matrícula ou transcrição e pesquisa da situação registral;

III — proprietário, coproprietários e representantes legalmente identificados;

IV — demonstração da incidência territorial no PDM, na LOUOS e no perímetro urbano, com identificação dos atos e anexos vigentes;

V — área total, parcela alcançada e área aproveitável;

VI — áreas edificadas e computáveis, parâmetros legais e memória de cálculo, quando pertinente;

VII — CAMin e sua fonte legal, se o fundamento for subutilização;

VIII — situação de uso e período comprovado de não utilização, quando pertinente;

IX — infraestrutura, acessos, serviços disponíveis e demanda de utilização;

X — condicionantes ambientais, geotécnicos, hidrogeológicos e de risco;

XI — fotografias, vistorias e demais provas datadas;

XII — análise das salvaguardas e da viabilidade da obrigação;

XIII — parecer preliminar e indicação dos responsáveis pela análise.

§ 1º A identificação de ocupante, contribuinte ou responsável cadastral não substitui a identificação do proprietário para a notificação legal.

§ 2º A inexistência de matrícula individualizada exigirá instrução registral e providência juridicamente adequada, vedada a remessa ao IPTU progressivo fundada apenas em inscrição tributária.

Art. 21. O parecer preliminar demonstrará a categoria, as provas, a viabilidade, a demanda e a obrigação adequada à situação do imóvel, inclusive as alternativas legalmente admissíveis para seu aproveitamento.

§ 1º A escolha entre parcelar, edificar ou utilizar será motivada, sem impor cumulativamente obrigações desnecessárias ou destinação não admitida no zoneamento.

§ 2º A proposta identificará os parâmetros e o resultado exigível, sem impor aproveitamento máximo ou aquisição de potencial adicional.

§ 3º A notificação para parcelar não substitui as aprovações, obras, garantias ou registro exigidos pela lei de parcelamento.

CAPÍTULO II
DO CONTRADITÓRIO PRÉVIO

Art. 22. Antes da decisão de enquadramento, o proprietário será cientificado do parecer e terá acesso aos autos e prazo de 30 (trinta) dias úteis para manifestação e apresentação de documentos, laudos ou justificativas.

§ 1º As comunicações desta fase observarão o procedimento administrativo municipal, com comprovação de ciência, sem substituir a notificação formal do art. 26.

§ 2º O Município poderá realizar diligências e solicitar manifestações técnicas pertinentes, aproveitando documentos válidos e evitando exigências repetidas.

§ 3º Fato novo que altere o fundamento do enquadramento será submetido ao interessado antes da decisão, pelo mesmo prazo.

Art. 23. A decisão motivada apreciará as provas e alegações e poderá confirmar ou alterar o enquadramento, reconhecer exclusão, adequar a obrigação, suspender para diligência necessária ou arquivar o procedimento.

Parágrafo único. A decisão indicará autoridade, fundamento, obrigação e meios de recurso. A falta de manifestação do proprietário não substitui a prova dos requisitos municipais.

Art. 24. Caberá recurso em 30 (trinta) dias úteis da ciência da decisão, à autoridade hierarquicamente superior ou à instância legalmente competente.

§ 1º O recurso tempestivo terá efeito suspensivo sobre a constituição da obrigação, não sendo expedida a notificação do art. 25 antes de sua decisão.

§ 2º A decisão se tornará definitiva administrativamente após o prazo sem recurso ou a ciência do julgamento da última instância cabível, com certificação nos autos.

TÍTULO VII
DA NOTIFICAÇÃO PARA CUMPRIMENTO DO PEUC

Art. 25. Tornada definitiva a decisão de enquadramento, o proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para promover o adequado aproveitamento do imóvel.

Art. 26. A notificação para cumprimento será realizada por servidor do órgão municipal competente ao proprietário ou, sendo pessoa jurídica, à pessoa com poderes de gerência geral ou administração, conforme o art. 5º, § 3º, do Estatuto da Cidade.

§ 1º Frustradas 3 (três) tentativas nessa forma, devidamente certificadas, será utilizada notificação por edital, com publicação oficial e identificação suficiente do imóvel, da obrigação e do acesso ao processo.

§ 2º As tentativas registrarão datas, locais, destinatário procurado e resultado, após diligências razoáveis de localização. Envio postal, correio eletrônico ou mensagem poderão apoiar a comunicação, mas não substituirão a forma federal exigida.

§ 3º Serão identificados e notificados os coproprietários e os representantes legalmente cabíveis, observadas as situações de espólio, incapacidade e representação. O marco inicial da obrigação comum pressupõe a conclusão válida das notificações necessárias.

§ 4º O edital indicará prazo de 30 (trinta) dias corridos para aperfeiçoamento da ciência, contado da publicação. Os prazos materiais terão início no dia seguinte à conclusão dessa ciência ou da notificação pessoal válida, conforme o caso.

§ 5º Nulidade da ciência será examinada antes de qualquer consequência por descumprimento, com renovação do ato e dos prazos afetados quando necessária.

Art. 27. A notificação conterá identificação do proprietário e do imóvel, processo, delimitação da parcela alcançada, fundamento legal e provas do enquadramento, obrigação ou alternativas admitidas, parâmetros, prazos e marcos de contagem, condições de comprovação e consequências do descumprimento.

Parágrafo único. Também informará o acesso aos autos, a necessidade de averbação registral e os canais para comunicar impedimentos supervenientes, sem confundir a notificação com autorização para obra, parcelamento ou uso.

TÍTULO VIII
DA AVERBAÇÃO

Art. 28. O Município requererá a averbação da notificação no Registro de Imóveis competente, instruindo o pedido com identificação registral, decisão, notificação e comprovação de sua validade.

§ 1º A averbação terá seu número, data e matrícula registrados no processo e no cadastro. Exigência registral será atendida pelo Município ou submetida ao procedimento próprio.

§ 2º A contagem material observará a notificação válida, e não a data da averbação. Esta permanecerá obrigatória e deverá estar comprovada antes do encaminhamento sancionatório ao órgão fazendário.

§ 3º A averbação não altera domínio, não bloqueia alienação nem constitui desapropriação.

§ 4º Cumprida a obrigação, ou desconstituída sua imposição, o Município fornecerá o título administrativo necessário à atualização ou ao cancelamento da averbação, conforme a legislação registral.

TÍTULO IX
DOS PRAZOS E DO CUMPRIMENTO

Art. 29. Para parcelar ou edificar, serão assegurados:

I — 1 (um) ano da notificação válida para protocolo do projeto no órgão competente;

II — 2 (dois) anos da aprovação do projeto para início efetivo das obras, observada a obtenção das licenças indispensáveis.

§ 1º Os prazos de um e dois anos são materiais, contados em anos civis, sem conversão em dias úteis. A notificação identificará seus marcos e as decisões sobre suspensão ou impedimento.

§ 2º Demora administrativa na análise de projeto apresentado tempestivamente não será atribuída ao proprietário diligente, e a aprovação não será presumida pelo silêncio.

§ 3º O projeto de parcelamento seguirá sua legislação própria, inclusive prazos de registro e cronograma de obras. Esta Lei não autoriza venda de parcela não registrada.

§ 4º O início efetivo será comprovado por vistoria e execução de serviços integrantes do projeto, não bastando cercamento, limpeza, depósito de materiais ou ato meramente simbólico.

Art. 30. Para utilização de edificação não utilizada será concedido prazo de 1 (um) ano da notificação válida para comprovação de uso efetivo juridicamente admissível.

§ 1º Se forem indispensáveis obras de recuperação, adaptação, restauração ou regularização, decisão motivada adequará a obrigação à modalidade pertinente e fixará cronograma, observados os prazos mínimos do art. 29 quando exigido projeto e obra.

§ 2º O uso poderá ser promovido pelo proprietário ou por terceiro mediante relação juridicamente admitida. A mera oferta de venda ou locação, sem uso efetivo, não comprova cumprimento.

§ 3º Não se exigirá uso proibido, ocupação insegura ou funcionamento sem licença exigível para atender ao prazo.

Art. 31. Poderá ser admitida, excepcionalmente, conclusão em etapas em empreendimento de grande porte cuja extensão territorial, infraestrutura ou complexidade técnica demonstre a necessidade de implantação faseada.

§ 1º A decisão identificará as razões técnicas do enquadramento, sem admitir a exceção pela simples denominação atribuída ao empreendimento.

§ 2º O projeto aprovado abrangerá o conjunto e seu cronograma vinculante, com etapas, resultados verificáveis e cumprimento progressivo da função social, observadas as leis de parcelamento e licenciamento.

§ 3º O faseamento não afasta os marcos mínimos de protocolo e início nem permite prorrogações indefinidas ou fracionamento para elidir obrigações.

Art. 32. O cumprimento será verificado segundo a obrigação constituída, distinguindo-se atendimento de marco intermediário e cumprimento integral.

§ 1º Protocolo tempestivo e início efetivo das obras representam atendimento de etapas e mantêm o acompanhamento. Não autorizam baixa definitiva por si sós.

§ 2º No parcelamento, o cumprimento integral exigirá aprovação, registro e execução e recebimento das obras exigidas, de acordo com a lei própria e o cronograma aplicável, ressalvada obrigação diversa legalmente constituída.

§ 3º Na edificação, serão verificados a conclusão nos termos do projeto, o resultado de aproveitamento imposto e a certificação edilícia legalmente exigível. Na utilização, o uso efetivo, regular e compatível com a obrigação.

§ 4º Serão respeitados os prazos e cronogramas válidos, sem antecipar descumprimento enquanto o proprietário estiver adimplente com as etapas exigíveis.

§ 5º Alienação, pagamento de tributo, limpeza ou inscrição em cadastro não equivalem ao cumprimento, nem a obrigação impõe construir acima do mínimo legal pertinente.

Art. 33. Projeto de fachada, manifestamente inviável ou apresentado para simular cumprimento não satisfaz o prazo, mediante decisão fundamentada e contraditório.

§ 1º Deficiência documental sanável será apontada com sua base legal e prazo razoável para correção, preservando-se a data do protocolo tempestivo quando o projeto permita identificar e analisar a solução e a diligência for atendida.

§ 2º A Administração não exigirá projeto executivo integral onde a legislação de licenciamento admita etapa anterior suficiente, nem declarará descumprimento por erro formal irrelevante.

Art. 34. Indeferimento por fato imputável ao proprietário não reinicia automaticamente o prazo, devendo a decisão indicar o fato, a oportunidade de saneamento e seus efeitos.

§ 1º Impedimento decorrente da Administração, decisão judicial, força maior ou fato superveniente não imputável ao proprietário será examinado mediante decisão motivada sobre suspensão, recomposição do prazo, adequação ou extinção da obrigação.

§ 2º O ato de suspensão registrará causa, termo inicial, condição de retomada e saldo do prazo, com comunicação ao interessado e ao órgão fazendário quando pertinente.

§ 3º A alteração da obrigação que exija novo projeto ou modalidade terá nova ciência e assegurará os prazos legais correspondentes, sem restabelecimento artificial de prazo por mera mudança de titular.

TÍTULO X
DA TRANSMISSÃO DO IMÓVEL

Art. 35. A transmissão do imóvel por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à notificação, transfere ao adquirente ou sucessor as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, sem interrupção ou reinício de quaisquer prazos.

Art. 36. O adquirente ou sucessor assumirá o processo no estágio em que se encontrar.

Art. 37. A alteração de titularidade será atualizada no Cadastro Territorial Municipal, no cadastro do PEUC e nos demais sistemas municipais pertinentes, sem prejuízo da publicidade registral da obrigação.

TÍTULO XI
DO DESCUMPRIMENTO E DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 38. Constitui descumprimento, após vencido o prazo exigível e examinadas as justificativas:

I — deixar de protocolar projeto juridicamente idôneo;

II — não iniciar efetivamente as obras no prazo legal;

III — descumprir injustificadamente etapa ou cronograma vinculante válido;

IV — deixar de promover a utilização exigida;

V — abandonar injustificadamente a execução necessária ao cumprimento;

VI — simular parcelamento, edificação ou uso para afastar o instrumento.

Parágrafo único. Não caracteriza descumprimento o fato coberto por suspensão ou impedimento reconhecido, nem será presumida responsabilidade pela demora exclusiva da Administração ou de anuência externa indispensável regularmente requerida.

Art. 39. A constatação será formalizada em termo com vistoria ou prova adequada, histórico de notificações, averbação, prazos, suspensões, etapas e fundamento da inexecução.

§ 1º O proprietário terá acesso aos autos e 30 (trinta) dias úteis da ciência para defesa e provas.

§ 2º A decisão apreciará as justificativas e admitirá recurso em 30 (trinta) dias úteis, com efeito suspensivo, à autoridade competente.

§ 3º O caráter definitivo será certificado conforme o art. 24, vedada remessa para tributação progressiva antes da conclusão administrativa.

§ 4º O termo não constitui lançamento tributário, multa ou transferência de domínio.

Art. 40. Reconhecido definitivamente o descumprimento, o órgão de planejamento encaminhará ao órgão fazendário cópia do processo e certidão dos pressupostos para a aplicação do IPTU progressivo no tempo, nos termos da lei municipal tributária específica.

§ 1º O encaminhamento não constitui lançamento automático e exige notificação válida, averbação, prazo vencido, obrigação exequível e decisão definitiva.

§ 2º Esta Lei não fixa alíquotas nem autoriza sua definição por decreto. A lei tributária deverá completar a disciplina local exigida pelo art. 7º do Estatuto da Cidade e observar os requisitos constitucionais de vigência e aplicação.

§ 3º A progressão observará o período de cinco anos consecutivos, o limite de duplicação anual e o teto de 15%, sem que esses limites federais substituam as alíquotas locais a instituir.

§ 4º Não se concederá isenção ou anistia da tributação progressiva em afronta ao art. 7º, § 3º, do Estatuto da Cidade. A exclusão justificada do PEUC não se confunde com benefício tributário.

§ 5º A ausência de lei tributária apta impede a cobrança progressiva, sem autorizar a substituição por multa criada em regulamento ou a antecipação da desapropriação-sanção.

Art. 41. A tributação progressiva dependerá do prévio descumprimento do PEUC, e não da mera existência de imóvel vago, subutilizado ou com débito de IPTU.

Parágrafo único. A constatação de cumprimento, anulação, alteração ou suspensão da obrigação será imediatamente comunicada ao órgão fazendário, para os efeitos e procedimentos legalmente cabíveis, sem remissão automática de crédito já constituído.

TÍTULO XII
DO CADASTRO TERRITORIAL, WEBGIS E MONITORAMENTO

Art. 42. O Município manterá cadastro georreferenciado dos imóveis submetidos ao PEUC.

Art. 43. O cadastro conterá, no mínimo, inscrição imobiliária, matrícula ou transcrição, geometria georreferenciada, zona, área do terreno, área construída, CAMin, CAu, categoria de enquadramento, titularidade, processo administrativo, data da notificação, data da averbação, prazos, projetos apresentados, obras ou utilização, situação de cumprimento, Termo de Constatação de Descumprimento, quando houver, e encaminhamento ao IPTU Progressivo no Tempo.

Art. 44. Os registros serão integrados ao cadastro territorial e ao Sistema Municipal de Informações Territoriais e, quando disponível, ao WebGIS, preservando histórico e rastreabilidade.

§ 1º A informação geoespacial adotará SIRGAS 2000, UTM fuso 22S, EPSG 31982, com fonte, data, precisão e limitações, admitidos formatos abertos interoperáveis, inclusive GeoPackage.

§ 2º Levantamentos preliminares não substituem os atos registrários nem autorizam modificação de limites por mera atualização digital.

§ 3º Publicidade e compartilhamento observarão proteção de dados, sigilo fiscal e demais restrições legais, com divulgação suficiente dos atos e indicadores de interesse coletivo.

§ 4º O funcionamento de WebGIS ou a implantação de rede geodésica municipal não constituem requisito autônomo de validade da notificação, permanecendo indispensável identificar inequivocamente o imóvel e a base territorial legal.

TÍTULO XIII
DA GOVERNANÇA

Art. 45. A implementação do PEUC será coordenada pelo órgão municipal responsável pelo planejamento territorial, em articulação com os órgãos responsáveis pelo cadastro territorial, tributação, obras, meio ambiente e demais áreas pertinentes.

Art. 46. O Grupo Técnico Permanente — GTP previsto no PDM prestará apoio técnico, conforme suas atribuições, sem substituir a decisão da autoridade administrativa competente.

Parágrafo único. O GTP permanente não se confunde com o grupo temporário nomeado para a revisão do PDM, nem são criados novos cargos ou órgãos por esta Lei.

Art. 47. Compete ao Grupo Técnico Permanente, sem prejuízo das atribuições dos órgãos municipais:

I – acompanhar o levantamento dos imóveis;

II – subsidiar análises de capacidade de suporte;

III – analisar situações territoriais complexas;

IV – acompanhar os indicadores de aplicação;

V – propor aperfeiçoamentos técnicos;

VI – subsidiar futuras revisões das áreas de incidência; e

VII – avaliar os efeitos territoriais do instrumento.

Art. 48. O colegiado permanente legalmente responsável pelo acompanhamento do PDM exercerá controle social sobre a implementação e os resultados do PEUC, sem decidir casos individuais fora de sua competência.

§ 1º A referência ao conselho não cria segunda instância colegiada nem presume sua instalação. Observar-se-á a compatibilização institucional do PDM.

§ 2º O Executivo encaminhará o relatório anual ao colegiado competente e assegurará divulgação e participação social, inclusive durante sua adequação ou instalação.

TÍTULO XIV
DA TRANSPARÊNCIA E DO CONTROLE SOCIAL

Art. 49. O Município publicará relatório anual de implementação do PEUC contendo, de forma consolidada, número de imóveis identificados, processos instaurados, imóveis enquadrados e notificados, obrigações cumpridas, processos arquivados, imóveis em descumprimento, imóveis encaminhados ao IPTU Progressivo, distribuição territorial e avaliação dos resultados do instrumento.

Art. 50. Os resultados integrarão o monitoramento do PDM e o PAI, com indicadores de ocupação, cumprimento, distribuição territorial, capacidade de infraestrutura e efeitos sociais.

Parágrafo único. O PAI programará levantamento, cadastro, instrução, notificações e acompanhamento, com responsáveis e estimativa de recursos, observados PPA, LDO e LOA, sem autorização automática de despesa ou contagem de arrecadação futura como receita assegurada.

TÍTULO XV
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 51. Antes da primeira notificação deverão estar vigentes a inclusão expressa das áreas no PDM e a delimitação correspondente na LOUOS, compatíveis com o perímetro urbano legal.

§ 1º A remissão aos polígonos de ZC e ZCS não supre a exigência de inclusão das áreas no Plano Diretor, nos termos do art. 5º do Estatuto da Cidade.

§ 2º A publicação ou disponibilização certificada dos anexos legais permitirá a identificação inequívoca dos limites, sem redesenho por manual ou cadastro.

§ 3º A caracterização quantitativa de subutilização exigirá, adicionalmente, CAMin definido em lei, conforme o art. 10. A falta desse parâmetro não será suprida pelos coeficientes da OODC.

Art. 52. O relatório preparatório de implementação demonstrará, por área:

I — enquadramento nas leis e anexos vigentes;

II — cadastro e universo preliminar de imóveis, com fontes e incertezas;

III — infraestrutura, acessibilidade, saneamento e serviços disponíveis;

IV — demanda por uso, condições do mercado local e justificativa da prioridade;

V — restrições ambientais, carste, riscos e parcelas potencialmente aptas;

VI — parâmetros urbanísticos, inclusive CAMin quando legalmente instituído;

VII — capacidade administrativa, etapas, responsabilidades e custos de execução;

VIII — relação com a política habitacional, a regularização fundiária e o PAI.

Parágrafo único. O relatório fundamentará a execução e será divulgado, sem criar área de incidência ou substituir a avaliação individual, a participação social e a deliberação legislativa necessárias.

Art. 53. O Executivo poderá detalhar rotinas, documentos e padrões técnicos, vedada alteração infralegal das áreas, categorias, CAMin, período de não utilização, prazos materiais, salvaguardas, forma de notificação e sequência dos instrumentos.

Parágrafo único. Nenhum ato infralegal converterá o CAB em mínimo obrigatório ou dispensará inclusão da área no PDM, prova individual, averbação, contraditório ou lei tributária própria.

Art. 54. O Município organizará Manual Técnico do PEUC com fichas de vistoria, modelos de parecer e notificação, estrutura cadastral, controles de prazo e rotinas de monitoramento, sem criação de novos requisitos materiais.

Parágrafo único. A falta do manual não suspende dispositivos suficientemente determinados, mas não permite dispensar os pressupostos legais de implementação.

Art. 55. O PEUC será integrado ao PDM, à LOUOS, ao perímetro urbano, ao parcelamento, à legislação edilícia, ambiental e patrimonial, ao EIV, à OODC, à tributação e ao PAI, conforme sua vigência e campo de aplicação.

§ 1º Projeto decorrente da obrigação observará EIV apenas nas hipóteses da lei específica. A notificação de PEUC não constitui, isoladamente, hipótese de EIV.

§ 2º OODC, licenciamento e medidas do EIV não substituem a obrigação de aproveitamento. Esta não obriga aquisição de potencial adicional nem autoriza usos proibidos, silvicultura urbana vedada ou intervenção incompatível com proteção ambiental.

§ 3º Para parcelamento, permanecem exigíveis infraestrutura, áreas públicas, garantias, aprovações e registro, sem duplicação de obrigações de mesmo objeto ou flexibilização automática decorrente do PEUC.

Art. 56. Comprovado o cumprimento integral, o órgão de planejamento emitirá certidão motivada, discriminará o resultado, atualizará o cadastro e comunicará o órgão fazendário e o Registro de Imóveis.

§ 1º O Município fornecerá os documentos necessários à baixa registral e acompanhará sua formalização.

§ 2º Cumprimento parcial manterá controle das etapas remanescentes, sem declaração prematura de descumprimento ou baixa integral.

§ 3º Nova ociosidade posterior ao cumprimento dependerá de novo enquadramento e procedimento, inclusive do período legal de não utilização quando esse for o fundamento, vedado reativar automaticamente a obrigação extinta.

Art. 57. O descumprimento definitivo das obrigações previstas nesta Lei constitui pressuposto para a aplicação sucessiva do IPTU Progressivo no Tempo, nos termos do art. 182, § 4º, inciso II, da Constituição Federal, do art. 7º do Estatuto da Cidade e da legislação municipal específica.

Art. 58. Após cinco anos de efetiva cobrança do IPTU progressivo no tempo sem cumprimento, o Município poderá adotar desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, exclusivamente nos termos do art. 182, § 4º, da Constituição e do art. 8º do Estatuto da Cidade.

§ 1º O mero decurso de cinco anos da notificação ou desta Lei não autoriza desapropriação-sanção.

§ 2º A medida exige processo próprio, aprovação prévia da emissão dos títulos, requisitos financeiros, critérios de indenização, condições de resgate e destinação legal do imóvel.

§ 3º A inadimplência tributária, isoladamente, não transfere o imóvel ao Município, nem esta Lei autoriza confisco ou ocupação administrativa do bem.

Art. 59. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

§ 1º A implementação observará os requisitos dos arts. 5º, 10, 51 e 52, admitidos levantamentos e medidas preparatórias antes de sua completa satisfação, sem notificação prematura ou cobrança progressiva automática.

§ 2º As despesas serão atendidas por dotações próprias, observadas programação e disponibilidade orçamentária e financeira, sem criação automática de cargos, fundo ou contratação.

§ 3º Esta Lei não convalida notificação anterior irregular nem substitui a revisão de atos pretéritos segundo seu regime jurídico.

Gabinete do Prefeito Municipal de Doutor Ulysses, ____ de outubro de 2026.

ESEQUIEL BESTEL JUNIOR

Prefeito Municipal

ANEXO I

FLUXO ADMINISTRATIVO DE APLICAÇÃO DO PEUC

Nº	Procedimento	Resultado
1	Verificação territorial	ZC ou ZCS incluídas expressamente no PDM e delimitadas na LOUOS, dentro do perímetro legal
2	Consulta cadastral, registral e territorial, com WebGIS quando disponível	Identificação cadastral e territorial
3	Conferência dos parâmetros e do CAMin, ***se o fundamento for subutilização***	***Sem CAMin legal, vedado enquadramento quantitativo por subutilização***
4	Análise do aproveitamento	CAu e situação de utilização
5	Classificação preliminar	Não edificado, subutilizado ou não utilizado
6	Análise das salvaguardas	Aptidão efetiva para aplicação
7	Processo administrativo individual	Formalização da análise
8	Parecer preliminar	Fundamentação técnica
9	Ciência ao proprietário	Acesso aos autos e prazo de 30 dias úteis
10	Manifestação do proprietário	Documentos, estudos e justificativas
11	Decisão administrativa	Enquadramento ou arquivamento
12	Recurso administrativo	30 dias úteis; efeito suspensivo
13	Notificação PEUC	Ciência válida nos termos do art. 26; prazos materiais a partir da notificação
14	Averbação	Averbação obrigatória da notificação e registro no cadastro
15	Monitoramento	Marcos de projeto, aprovação, início, etapas e uso; registrar suspensões

Nº	Procedimento	Resultado
16	Cumprimento	Certificação integral e providências de baixa; etapas não geram baixa prematura
17	Descumprimento	Termo fundamentado; defesa e recurso de 30 dias úteis, cada qual
18	Decisão definitiva	Certidão dos requisitos; não equivale a lançamento tributário
19	Encaminhamento ao órgão fazendário	Aplicação conforme lei tributária específica vigente e requisitos constitucionais

ANEXO II

CONTEÚDO MÍNIMO DO CADASTRO MUNICIPAL DO PEUC

Grupo	Informação mínima
Identificação	Inscrição cadastral municipal
Registro	Matrícula ou transcrição
Localização	Geometria georreferenciada do imóvel
Incidência	ZC ou ZCS incluída no PDM e delimitada na LOUOS; atos e versão cartográfica
Zoneamento	Zona e parâmetros da LOUOS
Área	Área total, parcela de incidência e parcela efetivamente aproveitável
Edificação	Área construída computável
Intensidade	CAMin e sua fonte legal, quando existente; CAu e memória de cálculo
Enquadramento	Não edificado, subutilizado ou não utilizado
Não utilização	Data/período comprovado
Infraestrutura	Redes e serviços disponíveis
Ambiental	APP e demais restrições
Risco	Condicionantes geológicas, geotécnicas e hidrológicas
Salvaguardas	Existência e fundamento
Processo	Número do processo administrativo
Titularidade	Proprietários, coproprietários e representação; distinguir ocupante e contribuinte; proteção dos dados pessoais
Notificação	Modalidade, tentativas, destinatários, ciência e marco de contagem
Registro	Número e data da averbação; exigências e providências de baixa
Prazo	Prazos materiais e processuais; suspensões, motivo e saldo

Grupo	Informação mínima
Projeto	Protocolo e aprovação
Execução	Obras/utilização
Situação	Cumprido, em andamento, suspenso, arquivado ou descumprido
Tributário	Encaminhamento ao IPTU Progressivo
Rastreabilidade	Fontes, datas, precisão geoespacial e versões dos atos
Decisões	Defesa, recurso, decisão definitiva e provas do cumprimento ou descumprimento