



## PREFEITURAMUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

### LEI MUNICIPAL Nº 1.960, DE 28 DE SETEMBRO DE 2021

Regulamenta o IPTU Progressivo vinculado ao Parcelamento e Edificação Compulsória estabelecidos na Lei Municipal nº 1.773, de 17 de Dezembro de 2018, do Plano Diretor Municipal de Lauro de Freitas, Estado da Bahia, na forma que indica e dá outras providências.

**A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS**, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições que lhe são conferidos por Lei,

Faço saber que a **CÂMARA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS**, Estado da Bahia, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** Os proprietários, ou titulares do domínio útil, dos imóveis referidos nos artigos 79 a 81 da Lei Municipal nº 1.773, de 17 de Dezembro de 2018, serão notificados pelo Município para cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de Imóveis pelo Município de Lauro de Freitas.

§1º Os proprietários notificados deverão protocolizar pedido de aprovação de projeto de parcelamento ou edificação, no prazo máximo de 1 (um) ano do recebimento da notificação.

§2º O parcelamento ou edificação deverá ser iniciado no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da data da aprovação do projeto, sem possibilidade de prorrogação do prazo ou revalidação do alvará de aprovação.

§3º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou “causa mortis”, posterior à data da notificação transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

§4º O Poder Executivo Municipal deverá elaborar e dar publicidade do levantamento dos imóveis enquadrados nas situações descritas nos artigos 79 a 81 da Lei Municipal nº 1.773, de 17 de Dezembro de 2018, de forma integrada com os projetos estratégicos e estruturantes do Município.

§5º A recusa do cartório de registro de imóveis em averbar a notificação mencionada no “caput” não a tornará sem efeitos.



## PREFEITURAMUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

§6º As notificações mencionadas no “caput” poderão ser realizadas por etapas, pela Secretaria Municipal da Fazenda.

§ 7º A notificação de que trata o “caput” far-se-á:

I - ao proprietário, ou titular do domínio útil, do imóvel e, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração e será realizada:

a) pessoalmente, para os proprietários, ou titulares do domínio útil, que residam no Município de Lauro de Freitas;

b) por carta registrada com aviso de recebimento, quando o proprietário, ou titulares do domínio útil, não for residente no Município de Lauro de Freitas.

II - por edital, publicado no Diário Oficial do Município, quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§8º Uma vez promovido, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta lei, caberá ao sujeito passivo efetuar o cancelamento da averbação a partir de declaração emitida pela Secretaria Municipal da Fazenda.

§9º A cada imóvel notificado corresponderá um processo administrativo, cuja tramitação deverá atender a regulamento, contendo as informações colhidas e a fundamentação acerca da caracterização do imóvel quanto a cumprimento da sua função social, bem como eventuais contestações ou justificativas apresentadas pelo proprietário ou representante legal.

§10º Após a notificação para parcelar, edificar ou utilizar, os imóveis sujeitos à obrigação terão indeferidos os pedidos de desmembramento ou desdobro sem apresentação de projetos para as áreas resultantes.

**Art. 2º** Para os empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a Prefeitura do Município poderá autorizar a execução de edificação em etapas, desde que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo e a área computada da primeira etapa atenda ao Coeficiente de Aproveitamento Mínimo previsto no Plano Diretor do Município.

§1º São considerados empreendimentos de grande porte:

I - as edificações com área construída computável superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados)

II - o parcelamento do solo sobre lotes ou glebas com mais de 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) de área;

§2º Nos casos em que haja necessidade de aprovação de projeto, o prazo máximo para a utilização do imóvel contado da data de recebimento da notificação será o definido no §



## PREFEITURAMUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

2º do artigo 1º, acrescido de 180 (cento e oitenta) dias.

§3º O imóvel ou a edificação não utilizados deverão estar ocupados no prazo máximo de 1 (um) ano, contado da data do recebimento da notificação, nos casos em que não haja necessidade de aprovação do projeto.

**Art. 3º** O descumprimento das condições e dos prazos previstos nos artigos anteriores implicará a incidência do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo.

**Art. 4º** Fica estabelecido o Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo no Tempo, como instrumento indutor do cumprimento da função social da propriedade, nos termos do artigo 102 da Lei Municipal nº 1.773, de 17 de dezembro de 2018 – Plano Diretor do Município de Lauro de Freitas.

**Art. 5º** O imóvel caracterizado como solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, cujo proprietário ou titular domínio útil tenha sido regularmente notificado para promover seu adequado aproveitamento e tenha descumprido as condições e os prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, será tributado pelo IPTU Progressivo no Tempo, mediante aplicação de alíquotas majoradas anualmente pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até atingir a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§1º Considera-se ocorrido o fato gerador do IPTU Progressivo no Tempo em 1º de janeiro do exercício subsequente ao da constatação do descumprimento, por parte do proprietário ou titular do domínio útil, das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, desde que o descumprimento perdure até essa data, e, em 1º de janeiro de cada exercício seguinte, até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§2º A alíquota a ser aplicada a cada ano no cálculo do IPTU Progressivo no Tempo será de:

- I - 3% (três por cento) no primeiro ano;
- II - 6% (seis por cento) no segundo ano;
- III - 9% (nove por cento) no terceiro ano;
- IV - 12% (doze por cento) no quarto ano;
- V - 15% (quinze por cento) no quinto ano.

§3º No primeiro ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, o valor da alíquota do ano anterior, mencionado no § 2º deste artigo, será aquele que foi ou teria sido aplicado para a apuração do IPTU no exercício anterior, desconsiderando qualquer isenção,



## PREFEITURAMUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

acréscimo, desconto ou limite de diferença nominal entre exercícios.

§4º A majoração das alíquotas prosseguirá com a mesma base, mesmo que em exercícios posteriores ocorra alteração de dados cadastrais do imóvel que implique enquadramento diverso do adotado conforme disposto no § 3º deste artigo.

§5º O lançamento do IPTU Progressivo no Tempo será efetuado na seguinte conformidade:

I - Lançamento regular do IPTU em conformidade com os dispositivos desta Lei, sem qualquer desconto na base de cálculo, isenção do tributo ou outros benefícios fiscais;

II - Lançamento complementar do IPTU Progressivo no Tempo, que consiste no produto do valor venal do imóvel, sem qualquer desconto, pela alíquota apurada conforme os § 2º, § 3º e § 4º deste artigo, subtraído do valor lançado conforme o inciso I deste parágrafo.

§6º O lançamento complementar a que se refere o inciso II do § 5º deste artigo conterà avisoindicando tratar-se de tributação em razão do descumprimento da função social da propriedade.

§7º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU no exercício seguinte sem a aplicação das alíquotas previstasnesta Lei.

§8º Enquanto o proprietário, ou o titular do domínio útil, atender às condições e aos prazos estabelecidos para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do imóvel, considera-se comprovado o cumprimento da respectiva obrigação, para fins do disposto nos §§ 1º e 7º deste artigo.

§9º O IPTU Progressivo no Tempo aplica-se, inclusive, aos imóveis que possuem isenção.

§10º É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo no Tempo.

**Art. 6º** Caso o proprietário de imóvel isento do IPTU seja notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, a isenção do imposto deverá ser suspensa.

§1º Suspensa a isenção, o IPTU será lançado a partir da data da ocorrência dos fatos geradoresupervenientes, nos termos desta Lei.

§2º Em caso de impugnação à notificação referida no caput deste artigo com decisão favorável ao proprietário, proceder-se-á à análise do mérito quanto ao benefício da isenção para os fatos geradores ocorridos desde a sua suspensão.

§3º É vedada a concessão de quaisquer isenções do IPTU incidente sobre imóvel



## PREFEITURAMUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

objeto de notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, enquanto a exigência não tiver sido totalmente cumprida.

§4º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, proceder-se-á à análise do mérito quanto ao benefício da isenção para os fatos geradores posteriores.

**Art. 7º** Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário do imóvel, ou o titular do domínio útil, tenha cumprido a obrigação de parcelá-lo, edificá-lo ou utilizá-lo, conforme o caso, será mantida a cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, pela alíquota majorada, até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel.

**Art. 8º** A Municipalidade editará normas complementares necessárias à execução do disposto nesta Lei.

**Art. 9º** Para os efeitos desta lei complementar, são considerados imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, os lotes e glebas com área superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), com coeficiente de aproveitamento efetivamente utilizado inferior a 0,1 (um décimo) da área, ainda que o titular não possua outro imóvel no Município, bem como aqueles descritos na área prevista no anexo 9 da Lei Municipal nº 1.773, de 17 de dezembro de 2018.

**Art. 10.** Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

**Art. 11.** Revogam-se todas as disposições em contrário, em especial o § 2º do Art. 81 da Lei Municipal nº 1.773, de 17 de dezembro de 2018.

Lauro de Freitas, 28 de setembro de 2021.

**Moema Isabel Passos Gramacho**

Prefeita Municipal

**REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE**

**Edson Vieira Correia**

Secretário Municipal de Governo e Relações Institucionais.