



### JUSTIFICATIVA

O Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina – IPPUL, criado pela Lei Municipal nº 5.495, de 27 de julho de 1993, possui a atribuição, entre outras, de “elaborar anteprojetos de leis que assegurem o desenvolvimento urbano harmônico, tais como zoneamento urbano, parcelamento do solo urbano, perímetro urbano, código de obras e código de posturas, entre outros” (Art. 1º, V).

A Lei Municipal nº 10.637, de 24 de dezembro de 2008, que institui as diretrizes do Plano Diretor Participativo do Município de Londrina, estabelece em seu art. 62 que a implementação, acompanhamento e controle do Plano Diretor Participativo do Município de Londrina são atribuições deste Instituto.

A mesma lei prevê, ao tratar do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios que “Lei específica definirá as áreas prioritárias para o adensamento e a ocupação dos lotes, conforme o geo-referenciamento” (Art. 126, §1º). Ainda, em seu art. 128, a Lei supracitada define como instituto jurídico e urbanístico o IPTU Progressivo no Tempo, determinando que lei específica regulará a sua devida aplicação.

São estes os procedimentos que a presente lei pretende regulamentar.

A função social da propriedade, definida no Artigo 182, §2º da Constituição Federal de 1988, trata a propriedade como um direito coletivo que tem o dever de zelar pelo bem comum. Um dos desequilíbrios ao cumprimento desta função é justamente a presença de solo não parcelado, imóveis não edificados, ou ainda, edificados porém sem qualquer uso.

Neste sentido, o presente anteprojeto de lei tem como finalidade, além do combate aos vazios urbanos, a melhora da mobilidade urbana, pois no modelo de cidade compacta ocorre a redução da emissão de gases poluentes que guardam relação direta com o efeito estufa.

Esta lei específica irá estabelecer as normas para aplicação do instituto do Parcelamento, Utilização e Edificações Compulsórios, na forma do Art. 182, §4º, inciso I, da Constituição Federal e Art. 126, §1º da Lei Municipal nº 10.637, de 24 de dezembro de 2008 e para a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, na forma do Art. Art. 182, §4º, inciso II, da Constituição Federal e Art. 128, §1º da Lei Municipal nº 10.637, de 24 de dezembro de 2008.



## ANTEPROJETO DE LEI

**SÚMULA:** Dispõe sobre a implantação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e do IPTU Progressivo no Tempo no Município de Londrina e dá outras providências.

**A CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA, ESTADO DO PARANÁ,  
APROVOU E EU, PREFEITO DO MUNICÍPIO, SANCIONO A  
SEGUINTE**

**LEI:**

### **CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º.**Esta Lei compõe o Plano Diretor Participativo do Município de Londrina, em consonância com o previsto na alínea b do artigo 2º da Lei Municipal nº 10.637, de 24 de dezembro de 2008(Plano Diretor Participativo do Município de Londrina).

**Art. 2º.**Ficam instituídos no Município de Londrina os instrumentos 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 Arts. 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), no art. 126 a 129 da Lei Municipal nº 10.637, de 24 de dezembro de 2008 (Plano Diretor Participativo do Município de Londrina).

### **CAPÍTULO II – DOS OBJETIVOS**

**Art. 3º.**São objetivos desta Lei:

**I.**Promover o adequado aproveitamento do solo urbano consolidado, através do parcelamento, edificação e utilização compulsórios e seus sucedâneos;

**II.**Assegurar uma maior democratização do solo urbano e combater a especulação imobiliária;

**III.**Contribuir para o cumprimento da função social da propriedade.



### CAPÍTULO III – DAS ÁREAS DE APLICAÇÃO DE PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

**Art. 4º.** São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal, dos artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade e do artigo 126 da Lei Municipal nº 10.637, de 24 de dezembro de 2008, os imóveis não edificados, subutilizados, não utilizados no Mapa do Macrozoneamento Urbano constante do Anexo II da Lei Municipal nº 10.637, de 24 de dezembro de 2008.

**Parágrafo Único.** Ficam excluídos da obrigação estabelecida no caput deste artigo, os imóveis:

I. utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;

II. que exercem função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente; apresentem restrições ambientais em função de aspectos como a natureza do solo; ou declividade acima de 30%;

III. de interesse do patrimônio cultural ou ambiental, ainda que não tenham sido objeto de tombamento;

IV. ocupados por clubes ou universidades;

V. de propriedade de cooperativas habitacionais e da Companhia de Habitação de Londrina – COHAB-LD;

VI. datadas com, no máximo, 500,00m<sup>2</sup>, cuidadas e conservadas, que não apresentem risco ou perigo para a vizinhança, cujo proprietário não possua outro imóvel;

VII. edificações com, no máximo, 500,00m<sup>2</sup>, cuidadas e conservadas, que não apresentem risco ou perigo para a vizinhança, cujo proprietário não possua outro imóvel;

VIII. cuja configuração geométrica inviabilize a construção;

IX. que contenham faixas não edificáveis, desde que estas comprometam completamente o aproveitamento do imóvel.

**Art. 5º.** Para os efeitos desta Lei, adotam-se os seguintes conceitos:

I. Considera-se imóvel não edificado o localizado dentro do perímetro definido pelo Macrozoneamento Urbano, conforme Mapa do Macrozoneamento Urbano constante do Anexo II da Lei Municipal nº 10.637, de 24 de dezembro de 2008, parcelado para fins urbanos ou não, que não possua edificação aprovada pelo Município;

II. Considera-se imóvel subutilizado os contidos na área interna do perímetro da via Anel de Integração, definido pela Lei nº 12.237, de 29 de janeiro de 2015, e nos lotes confrontantes externos ao mesmo perímetro, nas seguintes condições:

a. que contenha edificações sem uso e abandonadas;

b. imóvel com edificações paralisadas, em ruínas ou edificações inadequadas à utilização de qualquer natureza;



c. que não atendam ao coeficiente de aproveitamento mínimo estabelecido na Lei nº 12.236, de 29 de janeiro de 2015.

III. Considera-se imóvel urbano não utilizado o que contenha edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de cinco anos, ressalvados os casos dos imóveis integrantes de massa falida.

#### **CAPÍTULO IV – DA NOTIFICAÇÃO PARA PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

**Art. 6º.** Ficam definidas como áreas prioritárias para aplicação desta Lei as compreendidas nos anexos desta Lei.

**§ 1º** Prioritariamente, serão notificados os imóveis inseridos na poligonal 1 do Anexo 1 desta lei.

**§ 2º** Após a notificação de 100% (cem por cento) dos imóveis da poligonal 1 do Anexo 1 desta lei para parcelamento do solo para fins urbanos, serão notificados os imóveis da poligonal 2 do Anexo 1 desta lei, somente para o parcelamento do solo para fins urbanos.

**Art. 7º.** Os proprietários dos imóveis tratados nesta lei serão notificados pela Prefeitura do Município de Londrina para promover o adequado aproveitamento dos imóveis.

**§ 1º** A notificação far-se-á:

I. por funcionário do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa ou por notificações via postal com Aviso de Recebimento – AR; e

II. por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for domiciliado fora do território do Município de Londrina; e

III. por jornal oficial, quando frustrada a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I e II.

**§ 2º** A notificação referida no caput deste artigo deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, pela Prefeitura de Londrina.

**§ 3º** Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel, na conformidade do que dispõe esta lei, caberá à Prefeitura do Município de Londrina efetuar o cancelamento da averbação tratada no § 2º deste artigo.

**§ 4º** Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor à COHAB-LD o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 do Estatuto da Cidade e artigos 159 a 163 da Lei nº 10.637, de 24 de dezembro de 2008.



**Art. 8º.** Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação, comprovar junto à Prefeitura do Município de Londrina a realização das seguintes providências:

**I.** no caso de imóveis não edificados e não parcelados para a finalidade urbana, protocolo de requerimentos de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica e Diretrizes Urbanísticas Básicas, perante o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina;

**II.** no caso de imóvel não utilizado ou subutilizado, comprovante de utilização do imóvel para fins residenciais ou Alvará de Funcionamento emitido pela Secretaria Municipal de Fazenda;

**III.** no caso de imóvel não edificado e parcelado para a finalidade urbana, Alvará de Construção emitido pela Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação, atendendo ao coeficiente de aproveitamento mínimo previsto na Lei 12.236, de 29 de janeiro de 2015.

**Art. 9º.** As obras de parcelamento ou edificação referidas no art. 8º desta lei deverão iniciar-se no prazo máximo de 2 (dois) anos da aprovação do projeto, prorrogável conforme previsto em legislação específica.

**Art. 10.** 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 neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos, com averbação no Registro de Imóveis.

**Art. 11.** O proprietário terá o prazo de até 5 (cinco) anos, a partir do início de obras previsto no art. 8º desta lei, para comunicar a conclusão do parcelamento do solo ou da edificação do imóvel.

**Parágrafo Único.** Em empreendimentos de grande porte, assim definidos na regulamentação, será aceita a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

## **CAPÍTULO V – DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA PROGRESSIVO NO TEMPO – IPTU PROGRESSIVO**

**Art. 12.** Em caso de descumprimento das obrigações e dos prazos estabelecidos nos artigos 8º, 9º e 11, será aplicado sobre os imóveis notificados o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo – IPTU progressivo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento).



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA  
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA



§ 1º O valor da alíquota progressiva a ser aplicado a cada ano não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Será adotado o valor da alíquota de 15% (quinze por cento) a partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no “caput” deste artigo.

§ 3º Será mantida a cobrança do Imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 4º É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo de que trata esta lei.

§ 5º Os instrumentos de promoção do adequado aproveitamento de imóveis, nos termos desta lei, aplicam-se, inclusive, àqueles que possuem isenção do IPTU, perdendo esse benefício, quando evidenciado que o mesmo não possui o adequado aproveitamento.

§ 6º Observadas as alíquotas normais previstas na Lei 7.303, de 29 de dezembro de 1997 (Código Tributário do Município de Londrina), a progressividade de que trata esta lei serão aplicadas de acordo com a seguinte tabela:

	EDIFICADO		NÃO EDIFICADO	
	Alíquotas	Taxa	Alíquotas	Taxa
<b>Alíquota Inicial</b>	1,0	1,8	3	1,4
<b>Ano 1</b>	1,8		4,20	
<b>Ano 2</b>	3,2		5,88	
<b>Ano 3</b>	5,8		8,23	
<b>Ano 4</b>	10,5		11,52	
<b>Ano 5</b>	15		15	

§ 7º Os lotes que venham a ser notificados para parcelamento, edificação e utilização compulsórios nos termos desta lei, deverão ser inscritos no cadastro imobiliário municipal pela Secretaria Municipal de Fazenda, desde que reúnam as condições mínimas necessárias para tal conforme a legislação tributária vigente.

§ 8º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta lei, no exercício seguinte.

## CAPÍTULO VI – DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

**Art. 13.** Decorridos 5 (cinco) anos da cobrança do IPTU Progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido as obrigações e os prazos estabelecidos nos artigos 8º, 9º e 11, o Município de Londrina poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.



**Art. 14.** Os títulos da dívida pública, referidos no art. 13 desta lei, terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais, nos termos do art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

**Art. 15.** Após a desapropriação referida no art. 13 desta lei, a Prefeitura do Município de Londrina deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir da incorporação ao patrimônio público, proceder ao adequado aproveitamento do imóvel.

**§ 1º** O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pela Prefeitura do Município de Londrina, por meio de:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- V – alienação ou concessão a terceiros, observando-se as formalidades da legislação vigente.

**§ 2º** Ficam mantidas para o adquirente ou para o concessionário de imóvel, nos termos do § 1º deste artigo, as mesmas obrigações previstas nesta lei.

## **CAPÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 16.** O Executivo regulamentará esta lei no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a partir da data da sua publicação.

**Art. 17.** As despesas decorrentes da execução desta lei serão suportadas por dotações orçamentárias do próprio Município.

**Art. 18.** Compete ao Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina a coordenação da implementação e acompanhamento desta Lei.

**Parágrafo Único.** A Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação e a Secretaria Municipal de Fazenda deverão periodicamente comunicar ao IPPUL sobre o andamento das notificações.

**Art. 19.** Fica acrescido o inciso III ao § 5º do artigo 126 da Lei nº 10.637, de 24 de dezembro de 2008, com a seguinte redação:

“III. que não atendam ao coeficiente de aproveitamento mínimo estabelecido na Lei nº 12.236/2015.”



**Art. 20.** O §6º do artigo 126 da Lei nº10.637, de 24 de dezembro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 6º. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no caput deste artigo, os imóveis:

I. utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;

II. que exercem função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente, apresentem restrições ambientais em função de aspectos como a natureza do solo, ou declividade acima de 30%;

III. de interesse do patrimônio cultural ou ambiental, ainda que não tenham sido objeto de tombamento;

IV. ocupados por clubes ou universidades;

V. de propriedade de cooperativas habitacionais e da COHAB-LD;

VI. datadas com, no máximo, 500,00m<sup>2</sup>, cuidadas e conservadas, que não apresentem risco ou perigo para a vizinhança, cujo proprietário não possua outro imóvel;

VII. edificações com, no máximo, 500,00m<sup>2</sup>, cuidadas e conservadas, que não apresentem risco ou perigo para a vizinhança, cujo proprietário não possua outro imóvel.

VIII. cuja configuração geométrica inviabilize a construção;

IX. que contenham faixas não edificáveis, desde que estas comprometam completamente o aproveitamento do imóvel.”

**Art. 21.** O inciso I do § 1º do artigo 128 da Lei nº10.637, de 24 de dezembro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“I. a alíquota máxima não poderá ultrapassar a 15%”

**Art. 22.** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial o § 3º e do artigo 126 da Lei nº10.637, de 24 de dezembro de 2008.

Alexandre Lopes Kireeff  
Prefeito do Município





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA  
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA



Paulo Arcoverde Nascimento  
Secretário de Governo

Ignes Dequech Alvares  
Diretora Presidente do IPPUL