LEI DE CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL

LEI N. 2.164/2021

DATA: 20/07/2021

SÚMULA: Institui o Consórcio Imobiliário para urbanização e edificação de unidades imobiliárias e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PINHÃO

Faço saber que a **Câmara** Municipal aprovou, e o Prefeito Municipal de Pinhão, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais estabelecidas na Lei Orgânica do Município, sanciona e promulga a seguinte Lei:

SUMÁRIO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES..... Art.1º
CAPÍTULO II PROCEDIMENTOS..... Art.3º
CAPÍTULO IIIDA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL E PAGAMENTO AO PROPRIETÁRIO
....Art.8º

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 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.

§ 1º. O Consórcio Imobiliário deve viabilizar a utilização do imóvel, atendendo ao princípio da função social da propriedade.

§ 2º. Fica facultado ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o *"caput"* do art. 5º da Lei Federal 10.257/01, e em conformidade com a Lei Municipal da Compulsoriedade do Aproveitamento do Solo Urbano, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 3º. O pagamento mediante unidades imobiliárias ou edificadas dependerá da obrigação estabelecida ao proprietário:

I - o proprietário deverá receber como pagamento os lotes urbanizados contendo infra-estrutura, se a obrigação for de parcelar;
II - o proprietário deverá receber unidades edificadas, se a obrigação for de utilizar ou edificar.

§ 4º. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário deverá corresponder ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do artigo 8º da Lei Federal 10.257/2001.

§ 5º. Os demais lotes ficam com o Poder Público, que poderá comercializá-los para atender à população que necessita de habitação.

Art. 2º. O Consórcio Imobiliário será aplicado como instrumento de cooperação entre o poder público municipal de Pinhão e a iniciativa privada para fins de realização de urbanização em áreas que:

I – tenham carência de infra-estrutura e serviços urbanos;

II – contenham imóveis urbanos subutilizados e não utilizados.

§ 1º. Para fins desta lei, entende-se como subutilizados e não utilizados, o imóvel que:

I - estiver integralmente vazio ou estiver ocupado com coeficiente de aproveitamento inferior a 25% do coeficiente básico definido para a respectiva zona, conforme Anexo 5 - Quadro II da Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano;

II - estiver, mesmo edificado, abandonado há mais dois anos, sem que tenha havido nesse período tentativa de venda, locação, cessão ou outra forma de dar uso social à propriedade.

CAPÍTULO II
PROCEDIMENTOS

Art. 3º. O proprietário deverá requer dentro do prazo de um ano após receber a notificação para aproveitamento compulsório, conforme faculta o Art. 8º da Lei da Compulsoriedade do Aproveitamento do Solo Urbano, o estabelecimento de consórcio imobiliário para fins de viabilizar o aproveitamento da área.

Parágrafo Único. O Consórcio Imobiliário deve ser formalizado por um contrato entre a Administração Pública e o proprietário, especificando:

I - as condições para a transferência do imóvel para o Poder Público;
II - as condições para a realização da obra;
III – a forma de pagamento ao Proprietário através do recebimento de unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas (conforme estabelecido nos incisos I e II, do § 3º, artigo 1º da presente lei).

Art. 4º. Recebida a notificação, o Poder Público Municipal providenciará um estudo de viabilidade financeira, no prazo de 15 dias corridos, abrangendo no mínimo:

I - uma avaliação do valor do imóvel;
II - uma estimativa de valor das obras de infra-estrutura básica e/ ou complementar, se for o caso, conforme disposto na Lei do Parcelamento do Solo Urbano e Regularização Fundiária;
III - uma estimativa do custo da edificação possível ou pretendida no local, se for o caso, permitindo-se a utilização de cálculo expedito baseado no valor do metro quadrado (m²) estimado para a imóvel, a partir da Planta Genérica de Valores atualizada, anualmente, pela Prefeitura Municipal;
IV - estimativa do percentual de unidades imobiliárias cabíveis ao Poder Público e ao proprietário da área.

§ 1º. O estudo de que trata o artigo anterior será submetido à apreciação do Prefeito Municipal e à parte interessada, os quais terão 15 dias corridos para decidir pela formação ou não do Consórcio Imobiliário.

§ 2º. Tomada a decisão de que trata o § 1º do presente artigo, fará o Município publicar, no jornal onde são divulgados os atos oficiais, edital onde conste o recebimento da proposta, o resumo do estudo preliminar de viabilidade, e a decisão proferida pelo Prefeito Municipal.

§ 3º. Até 30 dias após a publicação de que trata o § 2º do presente artigo, poderá qualquer eleitor com domicílio eleitoral no Município de Pinhão apresentar objeções ao

estudo preliminar de viabilidade, cabendo manifestação do Conselho de Desenvolvimento Municipal, que se reunirá, extraordinariamente se necessário, dentro de 15 dias corridos após o decurso do prazo para a apresentação das objeções.

Art. 5º. Sendo a decisão, de que trata o artigo 4º da presente Lei, favorável à formação do consórcio imobiliário, providenciará o Poder Público, em 30 dias corridos, simultâneos ao período de que trata o § 3º do Art. 4º, o anteprojeto do empreendimento, o orçamento detalhado das obras necessárias e o recálculo do percentual de unidades imobiliárias atribuído a cada participante.

Parágrafo Único. No caso do recálculo do percentual de unidades imobiliárias divergir após o anteprojeto definitivo mais do que 2% da estimativa preliminar, esta deverá ser refeita e novamente publicada, correndo novamente os prazos de que trata o § 3º do Art. 4º da presente Lei.

Art. 6º. Submetido o estudo definitivo à aprovação do Conselho de Desenvolvimento Urbano, providenciará o Município a lavratura de escritura e matrícula imobiliária da transferência do imóvel ao Município de Pinhão, constando do documento as obrigações de cada parte, os valores envolvidos, os prazos para o término das obras e entrega das unidades imobiliárias ao interessado.

Art. 7º. Estabelecido o Consórcio Imobiliário, o Poder Público Municipal assume a responsabilidade de promover a obrigação de parcelar, edificar ou dar utilização para um imóvel urbano que não cumpre com a função social.

Parágrafo Único. Nos termos do artigo 51 da Lei Federal 10.257/2001, o não cumprimento desta determinação implica em improbidade administrativa para os agentes públicos.

CAPÍTULO III
DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL E PAGAMENTO AO PROPRIETÁRIO

Art. 8º. A individualização das unidades imobiliárias cabíveis a cada parte consorciada será efetuada através de sorteio público, devidamente notificado por edital no jornal onde se publicam os atos oficiais do Município, com antecedência mínima de 7dias corridos.

Parágrafo Único. Os valores das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário, obedecerá ao disposto no art. 7º da Lei Municipal de Compulsoriedade de Aproveitamento do Solo Urbano, em conformidade com art. 46, § 2º e art. 8º, § 2º, da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), em que a definição do valor real da indenização:

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 art. 3º da Lei de Compulsoriedade;

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

Art. 9º. Sobre a transferência imobiliária de que trata o Art. 6º da presente Lei, por se tratar de dação em pagamento, não incide Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Art. 10. A qualquer tempo, recebida proposta de consórcio imobiliário, o Executivo deve enviar à Câmara Municipal, em regime de urgência, o Projeto de Lei criando ou acrescentando dotação para a execução do consórcio imobiliário, mencionando a fonte de recursos.

Art. 11. A presente Lei entra em vigor 90 dias após sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Pinhão, Estado do Paraná, aos vinte dias do mês de Julho de dois mil e vinte e um, 57.º Ano de Emancipação Política.

JOSÉ VITORINO PRESTES
Prefeito Municipal