

DECRETO Nº 12.754

Regulamenta a Lei Complementar nº 312, de 29 de dezembro de 1993, que dispõe sobre a utilização do solo urbano no Município, adequando-o ao cumprimento da Função Social da Propriedade, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, no uso das atribuições que lhe confere o art. 94, incisos II e IV, da Lei Orgânica do Município,

D E C R E T A :

DA INSTITUIÇÃO DAS AUOPs E DA INDICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Art. 1º - Fica criada a Comissão das Áreas de Urbanização e Ocupação Prioritária - CAUOP, com a finalidade de estabelecer critérios e indicar as Áreas de Urbanização e Ocupação Prioritária - AUOPs, bem como de apreciar as defesas relativas a imóveis arrolados para o cumprimento da Função Social da Propriedade.

§1º - Integram a CAUOP um representante - titular e suplente - de cada um dos seguintes órgãos:

- a) Gabinete do Prefeito;
- b) Secretaria do Planejamento Municipal;
- c) Secretaria Municipal da Fazenda;
- d) Procuradoria-Geral do Município;
- e) Secretaria Municipal do Meio Ambiente.

§2º - A CAUOP será coordenada pelo representante do Gabinete do Prefeito e será assessorada pelos diversos órgãos técnicos do Poder Executivo Municipal.

§3º - A CAUOP coordenará os procedimentos necessários à indicação das AUOPs e dos imóveis identificados para o cumprimento da Função Social da Propriedade, determinando aos órgãos da administração direta e indireta a realização de diligências, tais como levantamentos, vistorias, pesquisas ou pareceres.

Art. 2º - Os expedientes relativos às AUOPs terão atendimento prioritário, caracterizados com selo específico e com numeração própria a partir do nº 002.400001.00.3.

§1º - A tramitação dos expedientes de que trata o presente artigo observará o procedimento estabelecido para aprovação de projeto de edificação e de parcelamento do solo, ressalvados os termos do presente Decreto, em especial os prazos aqui estabelecidos.

§2º - O desmembramento ou fracionamento de imóvel elencado como de ocupação prioritária ensejará a imediata abertura de expediente único secundário para cada lote, com código específico e identificação do gravame de AUOPs, bem como implicará na numeração dos imóveis dele oriundos.

Art. 3º - A instituição das AUOPs será publicada em Edital, com a indicação dos imóveis atingidos, através de seu endereço, conforme registro na Secretaria Municipal da Fazenda.

Parágrafo único - O Edital será publicado no mínimo uma vez no Diário Oficial de Porto Alegre - DOPA - e uma vez em jornal de circulação local.

Art. 4º - As certidões municipais relativas a imóveis identificados para o cumprimento da Função Social da Propriedade, conforme o disposto na Lei Complementar nº 312, de 29 de dezembro de 1993 - LC 312/93, deverão conter esta informação, salientando a incidência de prazos para parcelamento e/ou edificação, os quais não são alterados com a venda do imóvel, de acordo com art. 15 da mesma Lei.

DA NOTIFICAÇÃO

Art. 5º - Os proprietários dos imóveis elencados serão notificados, após à publicação do Edital de que trata o art. 3º deste Decreto, nos termos do art. 7º da LC 312/93.

§1º - A notificação deverá ser formalizada, observadas as seguintes condições:

I - a notificação pessoal:

- a) deverá abranger todos os proprietários do imóvel;
- b) em se tratando de imóvel de propriedade de empresa, esta será notificada através do seu representante legal, mediante a apresentação de comprovação de tal condição;

c) em caso de negativa do recebimento da notificação, tal circunstância deverá ser certificada pelo funcionário no verso do documento, considerando-se notificado o proprietário para todos os efeitos legais;

d) em se tratando de imóvel cujo proprietário for falecido, a notificação pessoal se dará através do inventariante designado.

II - a notificação se dará por Edital:

a) quando o proprietário se encontre em local ignorado, incerto ou inacessível;

b) quando o proprietário for falecido e não houver inventariante designado, mediante a notificação dos herdeiros.

III - o prazo das notificações iniciam a fluir a partir da última notificação referente ao mesmo imóvel, em caso de notificação pessoal e a partir da data da publicação, em se tratando de notificação por edital;

IV - o Edital de notificação será publicado uma vez em jornal de circulação local.

§2º - As notificações serão procedidas pela Secretaria Municipal Fazenda.

Art. 6º - Será instaurado o expediente específico para o endereço do imóvel, nos termos do art. 2º, ao qual deverá ser anexada cópia da notificação, bem como eventuais expedientes existentes sobre o mesmo imóvel.

Art. 7º - Efetivada a notificação fica assegurado ao proprietário do imóvel o prazo de 15 (quinze) dias para apresentação de defesa.

§1º - A defesa deverá ser feita através de requerimento padrão no autos do expediente de que trata o art. 2º deste Decreto, acompanhado das razões apresentadas pelo proprietário do imóvel, que serão examinadas pela CAUOP, contendo ainda:

a) identificação do proprietário, com endereço e indicação de número telefônico para contato;

b) exposição da matéria de fato e direito pertinente ao requerido;

c) juntada de documentos que comprovem as alegações apresentadas pelo proprietário.

§2º - A apresentação de defesa suspende os prazos previstos na LC 312/93, retomando a sua contagem em 48 horas a con-

tar da data da ciência do requerente da decisão final, em caso de improcedência.

4

§3º - Entendendo pela procedência da defesa, a CAUOP sugerirá ao Secretário do Planejamento Municipal, em parecer fundamentado, o seu deferimento, com o cancelamento dos gravames pertinentes para os efeitos legais.

§4º - Em caso de improcedência da defesa, caberá recurso ao Prefeito, no prazo de 15 (quinze) dias.

DOS PRAZOS

Art. 8º - Na contagem dos prazos fixados na LC 312/93 não serão computados os atrasos quando ficar demonstrada a excepcionalidade da sua causa e a ausência de responsabilidade da parte, bem como ausência de intenção de procrastinar o cumprimento da Lei.

Parágrafo único - Os prazos estabelecidos nos artigos 8º, 9º e 10 da LC 312/93, salvo a exceção referida no *caput* deste artigo, referem-se ao limite máximo de tempo, nada obstando que os objetivos sejam alcançados em prazos menores.

Art. 9º - O pedido de alteração ou de modificação de projeto não altera o termo inicial dos prazos fixados na LC 312/93, prevalecendo sempre a data do primeiro requerimento.

Art. 10 - Sempre que for necessário complementar documentos ou efetuar correções, tal providência será solicitada ao proprietário do imóvel mediante correspondência entregue pelo correio através de Aviso de Recebimento - AR, contendo o teor da complementação ou correção a ser apresentada, ficando o comprovante de recebimento devidamente anexado ao processo.

Parágrafo único - O prazo de espera para apresentação da documentação ou correções necessárias, de que trata este artigo, não suspende os prazos previstos na LC 312/93.

Art. 11 - Uma vez aprovado o projeto de parcelamento do solo, o proprietário deverá apresentar, no prazo de 6 (seis) meses, nos termos da Lei de Parcelamento do Solo, cópia do protocolo de sua inscrição no registro imobiliário, a qual será anexado ao expediente administrativo correspondente.

Parágrafo único - O descumprimento do disposto no *caput* deste artigo implicará na perda da validade do projeto e consequente inobservância ao disposto na LC 312/93, no inc. II do art. 9º e inc. III do art. 10 com a incidência da progressividade sobre o IPTU.

5

Art. 12 - Em se tratando de imóvel destinado a uso não residencial, o proprietário poderá, nos termos dos artigos 3º, §1º e 10, §1º da LC 312/93, optar pela edificação compulsória, devendo, para tanto, observar os prazos previstos no art. 8º.

Art. 13 - Nos termos do art. 15 da LC 312/93, a alienação de imóvel indicado não suspende os prazos fixados em Lei, desde que o proprietário original tenha sido devidamente notificado pessoalmente ou por edital.

Art. 14 - Independentemente da área resultante, o imóvel decorrente de parcelamento do solo posterior à notificação para edificação ou parcelamento e edificação compulsória, deverá ser objeto de edificação, aplicando-se os prazos previstos nos incisos III e IV do art. 9º da LC 312/93.

Parágrafo unico - Incidirá sobre o imóvel resultante de parcelamento a última alíquota fixada sobre o imóvel originalmente elencado para o cumprimento da Função Social da Propriedade, e as novas progressões, se for o caso, serão aplicadas sobre esta.

DO LANÇAMENTO

Art. 15 - Para a aplicação da progressividade a Secretaria do Planejamento Municipal elaborará um relatório, compreendendo o período de janeiro a dezembro, com a identificação dos imóveis e das respectivas etapas descumpridas, bem como de eventual manutenção da última alíquota fixada.

§1º - O relatório de que trata este artigo será encaminhado à Secretaria Municipal da Fazenda até 30 de junho do ano subsequente.

§2º - O lançamento da progressividade, nos termos da LC 312/93, considerará territorial o imóvel que possuir construção irregular, mantendo o lançamento como territorial, com a correspondente base de cálculo, eis que somente a expedição da Carta de Habitação determinará a alteração do imóvel territorial para predial.

Art. 16 - A aplicação da progressividade do IPTU, nos termos do art. 11 da LC 312/93, ocorrerá anualmente, mediante lançamento, código e emissão específicas, observando:

a) o descumprimento de qualquer dos prazos previstos na LC 312/93 implica na incidência de 20% (vinte por cento) sobre a alíquota vigente para cálculo do IPTU do imóvel;

6

b) anualmente será acrescido o percentual de 20% (vinte por cento) à alíquota decorrente da aplicação da alínea "a" deste artigo, salvo na hipótese do art. 16 da LC 312/93;

c) o início ou retomada do processo de que trata o art. 16 da mesma Lei caracteriza-se pelo cumprimento de etapa prevista nos artigos 8º, 9º e 10 da LC 312/93 após a aplicação da progressividade;

d) diante do início ou retomada do processo, nos termos da alínea anterior e mediante requerimento do proprietário dirigido à Secretaria do Planejamento Municipal, será concedida a manutenção da última alíquota fixada decorrente da aplicação da LC 312/93;

e) eventual interrupção posterior ao início ou retomada do processo implicará na incidência dos acréscimos de que trata o art.12 da LC 312/93.

Parágrafo único - O proprietário será notificado do lançamento da progressividade, observado o disposto na LC 312/93, em especial no art. 7º, "caput".

Art. 17 - O lançamento, sua revisão, forma de pagamento e inscrição em dívida ativa observará o disposto na Lei Complementar nº 7, de 7 de dezembro de 1973, e suas alterações posteriores.

DO CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 18 - O imóvel identificado para o parcelamento e/ou edificação compulsória cumprirá, nos termos da LC 312/93, a Função Social da Propriedade nas seguintes condições:

I - em se tratando de imóvel identificado para edificação compulsória ou para parcelamento e edificação, mediante a expedição da Carta de Habitação;

II - em se tratando de imóvel identificado para parcelamento, após o recebimento do loteamento, em sua integralidade, nos termos da Lei.

Art. 19 - Uma vez cumprida a Função Social da Propriedade, será procedido o desgravame da área, com as consequências legais dele decorrentes.

Art. 20 - Para a verificação do cumprimento da Função Social da Propriedade será observado o disposto no art. 4º da LC 312/93, salvo quando se trate de imóvel cujas características, peculiaridades ou destinação não aconselhem a utilização de 50% (cinquenta por cento) da respectiva capacidade construtiva.

7

Parágrafo único - Para fins de cumprimento da Função Social da Propriedade, e conseqüente desgravame, a aprovação de projeto de edificação utilizando índice de aproveitamento computável inferior à 50% (cinquenta por cento) dependerá de parecer favorável prévio da CAUOP.

Art. 21 - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 24 de abril de 2000.

Raul Pont,
Prefeito.

Newton Burmeister,
Secretário do Planejamento Municipal.
Registre-se e publique-se.

Elaine Paz,
Secretária do Governo Municipal.