



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº**

*mb*

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

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1.º Esta lei institui o Consórcio Imobiliário para urbanização e edificação de unidades imobiliárias.

Art. 2.º 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.

§ 1.º 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*, referente ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, regulamentados pela legislação municipal, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

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

I - o proprietário deverá receber como pagamento os lotes urbanizados contendo infraestrutura, se a obrigação for de parcelar;

II - o proprietário deverá receber unidades edificadas, se a obrigação for de utilizar ou edificar.

§ 4.º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário deverá corresponder ao valor do imóvel antes da execução das obras, sendo que o 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 do Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, sendo que esta notificação será averbada no cartório de registro de imóveis;

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



# **MUNICÍPIO DE PALMEIRA**

## **ESTADO DO PARANÁ**

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

Art. 3.º O Consórcio Imobiliário será aplicado como instrumento de cooperação entre o poder público municipal do Município de Palmeira e a iniciativa privada para fins de realizar urbanização em áreas que:

- I - tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos;
- II - contenham imóveis urbanos subutilizados e não utilizados.

§ 1.º Para os 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 10% do coeficiente básico definido para a respectiva zona, conforme Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal (que define os parâmetros de uso e ocupação do solo).

II - estiver, mesmo edificado, abandonado há mais de 2 (dois) anos, sem que tenha havido nesse período tentativa de venda, locação, cessão ou outra forma de utilização.

### **CAPÍTULO II**

### **PROCEDIMENTOS**

Art. 4.º 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, por intermédio do recebimento de unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas, conforme os critérios estabelecido nesta lei.

Parágrafo único. Quando utilizado para os fins do aproveitamento compulsório previsto no Estatuto da Cidade, o proprietário deverá requerer a utilização deste instrumento no prazo de 1 (um) ano da notificação.

Art. 5.º Recebida a notificação, o Poder Público Municipal providenciará um estudo de viabilidade financeira, no prazo de 15 (quinze) dias, abrangendo no mínimo:

- I - uma avaliação do valor do imóvel;
- II - uma estimativa de valor das obras de infraestrutura básica ou complementar, ou ambas as obras, e se for o caso, nos termos dispostos na lei do parcelamento do solo urbano;



# MUNICÍPIO DE PALMEIRA

## ESTADO DO PARANÁ

III - uma estimativa do custo da edificação, possível ou pretendida no local, se for o caso, permitindo-se a utilização de cálculo amparado no Custo Unitário Básico (CUB) da construção, publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná (SINDUSCON), devidamente afetado de coeficiente aplicável ao tipo de edificação pretendido;

IV - estimativa do percentual de unidades imobiliárias cabíveis ao poder público e ao proprietário da área.

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

§ 2.º Tomada a decisão de que trata o parágrafo anterior, o Município publicará no Diário Oficial o edital sobre o recebimento da proposta, o resumo do estudo preliminar de viabilidade, e a decisão proferida pelo Prefeito Municipal.

§ 3.º Até 30 (trinta) dias após a publicação do edital que trata o parágrafo anterior, poderá qualquer cidadão, com domicílio eleitoral no Município de Palmeira, apresentar objeções ao estudo preliminar de viabilidade, cabendo manifestação do Conselho Municipal das Cidades, que se reunirá, extraordinariamente, se necessário, dentro de 15 (quinze) dias, após o decurso do prazo para a apresentação das objeções.

Art. 6.º Sendo favorável a decisão que trata o artigo anterior favorável à formação do Consórcio Imobiliário, o Poder Público providenciará em 30 (trinta) dias, simultâneos ao período de que trata o § 3.º do Art. 5.º desta lei, 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% (dois por cento) da estimativa preliminar, novo cálculo deverá ser feito e publicado, correndo novamente os prazos de que trata o Art. 5.º da presente Lei.

Art. 7.º Submetido o estudo definitivo à aprovação do Conselho Municipal competente, providenciará o Município a lavratura de escritura e matrícula imobiliária da transferência do imóvel ao Município de Palmeira, 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. 8.º 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



# MUNICÍPIO DE PALMEIRA

## ESTADO DO PARANÁ

Parágrafo único. Nos termos do Art. 52 da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 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. 9.º A individualização das unidades imobiliárias cabíveis a cada parte consorciada será efetuada por intermédio de sorteio público, devidamente notificado por edital no Diário Oficial, com antecedência mínima de 7 (sete) dias, sendo que:

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;

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

Art. 10. Sobre a transferência imobiliária de que trata a presente Lei, por se tratar de dação em pagamento, não incide Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Art. 11. A qualquer tempo, recebida proposta de Consórcio Imobiliário, o Poder Executivo deverá 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.

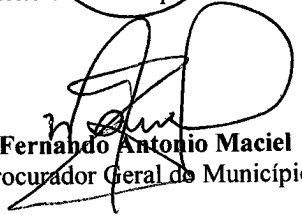
Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio da Viscondessa Querubina Rosa Marcondes de Sá, sede do Município de Palmeira, Estado do Paraná, em 09 de julho de 2019.



**Edir Havrechaki**

Prefeito do Município de Palmeira



**Fernando Antonio Maciel**

Procurador Geral do Município



# MUNICÍPIO DE PALMEIRA

## ESTADO DO PARANÁ

### JUSTIFICATIVA

Segue à apreciação desta egrégia casa Legislativa, Projeto de Lei que visa instituir o Consórcio Imobiliário para urbanização e edificação de unidades imobiliárias.

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.

A iniciativa da implantação do Consórcio Imobiliário tem por escopo viabilizar a utilização do imóvel, atendendo ao princípio da função social da propriedade, ficando facultado ao proprietário de área atingida por esta obrigação, referente ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, regulamentados pela legislação municipal, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

Neste sentido, o pagamento mediante unidades imobiliárias ou edificadas dependerá da obrigação estabelecida ao proprietário, o qual deverá receber como pagamento os lotes urbanizados contendo infraestrutura, se a obrigação for de parcelar ou receber unidades edificadas, se a obrigação for de utilizar ou edificar.

Quanto ao valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário deverá corresponder ao valor do imóvel antes da execução das obras, sendo que o valor real da indenização 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 do Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, sendo que esta notificação será averbada no cartório de registro de imóveis, sendo que os demais lotes ficam com o Poder Público municipal, que poderá comercializá-los para atender à população que necessita de habitação.

Desta feita, tem-se que o Consórcio Imobiliário será aplicado como instrumento de cooperação entre o poder público municipal do Município de Palmeira e a iniciativa privada para fins de realizar urbanização em áreas que tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos ou que contenham imóveis urbanos subutilizados e não utilizados.

Com expostos, considerando a relevância e necessidade do aprimoramento da legislação municipal, através do contido Projeto de Lei, o Executivo Municipal vem solicitar a essa egrégia Casa Legislativa a apreciação e aprovação da presente Lei, nos moldes supra descritos.

Contando com a apreciação e consequente aprovação do mesmo, aproveito o ensejo para renovar os votos de elevada estima e distinta consideração.

Palácio da Viscondessa Querubina Rosa Marcondes de Sá, sede do Município de Palmeira, Estado do Paraná, em 09 de julho de 2019.

**Edir Havrechaki**

Prefeito do Município de Palmeira

**Fernando Antonio Maciel**

Procurador Geral do Município