



MUNICÍPIO DE JUAZEIRO  
ESTADO DA BAHIA

**LEI COMPLEMENTAR Nº 014/2014**

*Institui o Parcelamento, a Edificação ou Utilização Compulsórios e o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU Progressivo no Tempo no Município de Juazeiro, e dá outras providências.*

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUAZEIRO**, no uso das atribuições legais, com fulcro no art. 61, inciso V, faço saber que a Câmara Municipal decreta, e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º.** Esta Lei Complementar disciplina o parcelamento, a edificação ou utilização compulsórios e o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU Progressivo no Tempo, no Município de Juazeiro, com os seguintes objetivos:

I - implementar as diretrizes municipais de desenvolvimento urbano estabelecidas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), na Lei Municipal nº 1.767, de 22 de dezembro de 2003, que dispõe sobre o Plano Diretor Urbano de Juazeiro;

II - garantir o cumprimento da função social da propriedade urbana, conforme comando do art. 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), da Lei Orgânica do Município de Juazeiro e da Lei Municipal nº 1.767, de 22 de dezembro de 2003, que dispõe sobre o Plano Diretor de Juazeiro;

III - impedir a retenção especulativa de imóvel urbano;

IV - dar pleno e adequado aproveitamento à propriedade urbana.

**Art. 2º.** A aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios está associada à aplicação dos seguintes instrumentos:

I - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU Progressivo no Tempo;

II - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até 10 (dez) anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

**Art. 3º.** Estão sujeitos ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios os imóveis não edificados, não utilizados ou subutilizados localizados nas áreas definidas na Lei Municipal nº 1.767, de 22 de dezembro de 2003, que dispõe sobre o Plano Diretor Urbano de Juazeiro.

**Art. 4º.** As áreas de que trata o art. 3º desta Lei Complementar, estabelecidas como áreas de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, são ZONA 01, ZONA 02 e ZONA 03.

§ 1º. Considera-se ZONA 01 a área urbana formada pelos bairros Centro, Country Club,



MUNICÍPIO DE JUAZEIRO  
ESTADO DA BAHIA

Maria Gorete, Centenário, Santo Antonio e pelos condomínios horizontais fechados em todos os bairros.

§ 2º. Considera-se ZONA 02 a área urbana formada pelos bairros Cajueiro, Maringá, Castelo Branco, Dom Tomáz, Tancredo Neves, Jardim Vitória, Piranga, Distrito Industrial do São Francisco, Alagadiço, Coreia, Jardim Universitário, São Geraldo e Alto da Maravilha.

§ 3º. Considera-se ZONA 03 a área urbana formada pelos demais bairros não elencados nos incisos anteriores.

**Art. 5º.** Ficam excluídos da obrigação de edificar, parcelar ou utilizar compulsoriamente os imóveis urbanos:

I - de interesse à proteção, conservação, preservação e recuperação ambiental de interesse do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural;

II - comprovadamente utilizados para atividades econômicas e sociais que não necessitem de edificações para o exercício de suas finalidades;

III - nos quais a não edificação, não utilização ou subutilização decorram de comprovada impossibilidade jurídica;

IV - terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento).

**Art. 6º.** O Poder Executivo notificará o proprietário do imóvel para que dê adequado aproveitamento ao bem quando ficar constatada a situação de não edificação, não utilização ou subutilização do imóvel, de acordo com os seguintes critérios:

I - considera-se não edificado o terreno ou lote cuja área construída seja igual a 0 (zero);

II - considera-se não utilizado o terreno não construído e não aproveitado para o exercício de atividade lícita e regular que independa de edificação para cumprir sua função social;

III - considera-se subutilizado:

a) o terreno que tenha obra inacabada ou paralisada por mais de 05 (cinco) anos;

b) o terreno que possua edificação ou conjunto de edificações em estado de ruína;

c) o terreno que possua edificação ou conjunto de edificações desocupadas há mais de 05 (cinco) anos.

d) terrenos edificados, cuja construção não atinja o seguinte escalonamento:

1) para terrenos de 0 a 2.000 m<sup>2</sup> - área edificada = 15% (quinze por cento) da área do terreno;

2) para terrenos de 2.001 a 5.000 m<sup>2</sup> - área edificada = 100 m<sup>2</sup> + 5% (cinco por cento) da área do terreno que exceder a 2.000 m<sup>2</sup>;

3) para terrenos de 5.001 a 10.000 m<sup>2</sup> - área edificada = 190 m<sup>2</sup> + 3% (três por cento) da



MUNICÍPIO DE JUAZEIRO  
ESTADO DA BAHIA

área do terreno que exceder a 5.000 m<sup>2</sup>;

4) para terrenos acima de 10.001 m<sup>2</sup> - área edificada = 265 m<sup>2</sup> + 2% (dois por cento) da área do terreno que exceder a 10.000 m<sup>2</sup>.

IV - Os imóveis, que atendam às condições estabelecidas no inc. III, alínea "d" deste artigo, somente poderão ser objeto de parcelamento do solo desde que condicionados à aprovação de projeto de edificação que, comprovadamente, atenda às obrigações de edificação ou de utilização instituídas pela presente Lei Complementar.

**Art. 7º.** A notificação ao proprietário de que trata o art. 6º da presente Lei Complementar deverá ser feita pessoalmente por servidor municipal do órgão competente do Poder Executivo Municipal e deverá ser averbada no competente Cartório de Registro de Imóveis, observando-se o que segue:

I - notificação se procederá mediante os dispositivos estabelecidos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), na Lei Municipal nº 1.767, de 22 de dezembro de 2003, que dispõe sobre o Plano Diretor Urbano de Juazeiro, conforme modelo e procedimentos a serem regulamentados por decreto do Poder Executivo Municipal;

II - a notificação deverá estar acompanhada de laudo técnico atestando a situação do imóvel dentre as condições passíveis de parcelamento, de edificação e de utilização compulsórios e dos prazos para que o proprietário dê o adequado aproveitamento ao bem;

III - a notificação será pessoal, em se tratando de proprietário do imóvel pessoa física e no caso de pessoa jurídica, a quem tenha poderes de administração ou gerência geral;

IV - a notificação será feita por edital publicado no Diário Oficial Eletrônico do Município, quando frustrada a tentativa de notificação pessoal por três vezes.

**Art. 8º.** Os prazos para cumprimento das obrigações previstas na notificação serão:

I - 01 (um) ano, a partir da data de recebimento da notificação para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente, que atenda às exigências da notificação;

II - 02 (dois) anos, a partir da data de expedição do alvará de construção para a obtenção do respectivo Certificado de Conclusão de Obra.

**Parágrafo único.** Em se tratando de empreendimento de grande porte, uma vez expedido o alvará de construção para todas as etapas do empreendimento, conforme prevê o § 5º, do artigo 5º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), poderá o órgão municipal competente determinar prazos diversos para cada etapa do empreendimento, de acordo com a complexidade de cada uma, desde que não ultrapasse o prazo total de 04 (quatro) anos da data de expedição do alvará de construção para a obtenção do Certificado de Conclusão de Obra.

**Art. 9º.** A alienação do imóvel sujeito à obrigação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, posterior à data da averbação da notificação, transfere ao adquirente ou promissário



MUNICÍPIO DE JUAZEIRO  
ESTADO DA BAHIA

comprador as obrigações de parcelamento, da edificação e de utilização compulsória previstas na presente Lei Complementar e discriminadas na notificação.

**Art. 10.** Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos na notificação, o Município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU Progressivo no Tempo.

**Art. 11.** A autoridade municipal competente que atestar o não cumprimento das condições e prazos da notificação remeterá cópia do atestado ao órgão municipal responsável pela tributação para aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU Progressivo no Tempo, obedecidos aos critérios da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), com a aplicação de alíquotas progressivas a seguir especificadas:

- I - primeiro ano: 4,5% (quatro vírgula cinco pontos percentuais);
- II - segundo ano: 6,5% (seis vírgula cinco pontos percentuais);
- III - terceiro ano: 8,5% (oito vírgula cinco pontos percentuais);
- IV - quarto ano: 10,5% (dez vírgula cinco pontos percentuais);
- V - quinto ano: 12,5% (doze vírgula cinco pontos percentuais).

§ 1º. A aplicação das alíquotas progressivas a que se referem os incisos do *caput* deste artigo, será automática a cada ano até o limite de 12,5% (doze inteiros e cinco décimos por cento), sendo que o Município manterá a cobrança por esta alíquota até que se cumpram as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias estabelecidas na presente Lei Complementar.

§ 2º. A aplicação das alíquotas progressivas cessará somente após o cumprimento da obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias, estabelecida na presente lei complementar, retornando à aplicação da alíquota do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, prevista no Código Tributário do Município (Lei Complementar nº 003, de 21 de dezembro de 2009 e suas atualizações posteriores).

§ 3º. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente o imóvel não esteja atendida em 05 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança do IPTU pela alíquota progressiva máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa de desapropriação.

**Art. 12.** O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, 03 (três) anos depois, à propriedade do Município.

**Art. 13.** Decorridos 05 (cinco) anos de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU progressivo no tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e do art. 92, inc. III, da Lei Orgânica do



MUNICÍPIO DE JUAZEIRO  
ESTADO DA BAHIA

Município.

**Art. 14.** O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação prevista nesta lei complementar, bem como o valor dos impostos e taxas municipais vencidas, incidentes sobre o imóvel;

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

**Art. 15.** O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 05 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 1º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público Municipal ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório, dispensado este para regularização fundiária para fins de moradia em benefício da população de baixa renda, observado o disposto na Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, com suas atualizações posteriores (Lei de Licitações e de Contratos Administrativos).

§ 2º. Ficam mantidas para os terceiros de que trata o § 1º deste artigo as mesmas obrigações de parcelamento, de edificação ou de utilização compulsórias previstas na presente Lei Complementar.

§ 3º. Os títulos da dívida pública de que trata o artigo 13 desta Lei Complementar não poderão ser utilizados para pagamento de tributos.

**Art. 16.** As despesas com a execução da presente lei complementar correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

**Art. 17.** Esta Lei Complementar será regulamentada por Decreto do Poder Executivo Municipal.

**Art. 18.** Aplicam-se subsidiariamente a esta Lei Complementar as disposições previstas na Lei Complementar Municipal nº 03/2009 – CTM e posteriores alterações.

**Art. 19.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE JUAZEIRO, Estado da Bahia, em 30 de dezembro de 2014.

ISAAC CAVALCANTE DE CARVALHO  
Prefeito Municipal

EDUARDO JOSÉ FERNANDES DOS SANTOS  
Procurador-Geral do Município