



**MUNICÍPIO DE JUAZEIRO  
ESTADO DA BAHIA**

**LEINº 2.519/2014**

*Acrescenta dispositivos da Lei Municipal nº 1.767/2003, de 22 de dezembro de 2003, que instituiu o Plano Diretor Urbano do Município de Juazeiro (BA), e dá outras providências.*

**O PREFEITO MUNICIPAL DE JUAZEIRO**, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições constitucionais e legais faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono o seguinte Projeto de Lei:

**Art. 1º.** A Lei Municipal nº 1767/2003, de 22 de dezembro de 2003, passará a vigorar com as seguintes alterações:

**CAPÍTULO V-A  
DA POLÍTICA URBANA  
SEÇÃO I**

**Art. 43A.** Para cumprimento do objetivo da política urbana e do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade no Município de Juazeiro, adotar-se-ão os instrumentos jurídicos e políticos estabelecidos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), e observado o que dispõe a Lei Orgânica do Município, em especial os seguintes:

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública;
- IV - outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- V - transferência do direito de construir;
- VI - abandono.

**SEÇÃO II  
DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

**Art. 43B.** Ficam passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, nos termos do § 4º do art. 182 da Constituição Federal, do art. 5º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e do art. 92 da Lei Orgânica do Município, os imóveis localizados no perímetro urbano do Município de Juazeiro e que sejam considerados não edificados, não utilizados ou subutilizados.

§ 1º. Lei Municipal específica determinará o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios de que trata o *caput* deste artigo, fixando as condições e os prazos para que a respectiva obrigação seja implementada.

§ 2º. Para a aplicação do disposto no *caput* deste artigo, o Poder Executivo deverá expedir notificação acompanhada de laudo técnico que ateste a situação do imóvel não ter edificação, ser não utilizado ou subutilizado.



**MUNICÍPIO DE JUAZEIRO  
ESTADO DA BAHIA**

§ 3º. A notificação de que trata o § 2º deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, e dar-se-á da seguinte forma:

I - por servidor do Executivo Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por edital quando frustrada, por 03 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inc. I.

**Art. 43C.** São critérios para determinar a não edificação, não utilização e subutilização, sujeitos à notificação de que trata o § 2º do art. 43B, desta Lei.

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

II - considera-se não utilizado, o terreno não construído e não aproveitado para o exercício de qualquer atividade que independa de edificações para cumprir sua finalidade social;

III - considera-se subutilizado:

a) o terreno que contenha obras inacabadas ou paralisadas por mais de 05 (cinco) anos;

b) a edificação ou conjunto de edificações em estado de ruína;

c) a 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 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>.

**Art. 43D.** Ficam excluídos das obrigações de edificar, parcelar e utilizar compulsoriamente os imóveis urbanos do Município:

I - de interesse à proteção, conservação, preservação e recuperação ambiental e 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 - cujo proprietário não possua nenhum outro imóvel urbano ou rural no Município, atestado pelos órgãos competentes, excetuando-se a obrigação do parcelamento compulsório;

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

**Art. 43E.** Lei Municipal específica poderá estabelecer outros critérios de não edificação, não utilização e subutilização para outras áreas urbanas do Município, inclusive delimitando individualmente os imóveis assim caracterizados.



**MUNICÍPIO DE JUAZEIRO  
ESTADO DA BAHIA**

**SEÇÃO III**

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

**Art. 43F.** Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do artigo 43B desta Lei, o Município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU Progressivo no Tempo, nos termos estabelecidos no art. 92, inc. II da Lei Orgânica do Município e em Lei Municipal específica.

§ 1º. A aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU Progressivo no Tempo será realizada mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, nos termos da lei específica.

§ 2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em 05 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo 43G desta Lei.

**SEÇÃO IV**

**DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA**

**Art. 43G.** Decorridos 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo de que trata o art. 43F, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, 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 no artigo 92, inciso II da Lei Orgânica do Município.

§ 1º. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 05 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 2º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Executivo 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 alterações.

§ 3º. Ficam mantidas para os terceiros de que cuida o § 2º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei.

§ 4º. 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 Executivo na área onde o mesmo se localiza após a notificação prevista no § 2º do art. 43B desta Lei, bem como os tributos incidentes sobre o imóvel;

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

§ 5º. Os títulos de que trata este artigo não poderão ser utilizados para pagamento de tributos.

**SEÇÃO V**

**DO ABANDONO**

**Art. 43H.** O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que não se encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado como bem vago, e passar, 03 (três) anos depois, à propriedade do Município.

**Parágrafo único.** Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos da posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.



**MUNICÍPIO DE JUAZEIRO  
ESTADO DA BAHIA**

**Art. 43I.** No caso de qualquer imóvel encontrar-se na situação descrita no art. 43H desta Lei, o Poder Executivo poderá instaurar Processo Administrativo para arrecadação do imóvel como bem vago.

**Art. 43J.** Decorridos 03 (três) anos da arrecadação do imóvel como bem vago o imóvel passará automaticamente para o domínio do Município.

.....  
**Art. 2º.** Esta Lei 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