

**DECRETO Nº 8.455**

**DE 20 DE MAIO DE 2019**

**REGULAMENTA A APLICAÇÃO DO INSTRUMENTO DE PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS - PEUC E DA ARRECADAÇÃO DE BENS IMÓVEIS ABANDONADOS, ESTABELECIDOS NA LEI COMPLEMENTAR Nº 1.005, DE 16 DE JULHO DE 2018, QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO E EXPANSÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE SANTOS.**

**PAULO ALEXANDRE BARBOSA**, Prefeito Municipal de Santos, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

**DECRETA:**

**CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DAS COMPETÊNCIAS ADMINISTRATIVAS**

**Art. 1º** Este decreto regulamenta os procedimentos para a aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – PEUC e da Arrecadação de Bens Imóveis Abandonados no Município de Santos, conforme previsão contida na Lei Complementar nº 1.005, de 16 de julho de 2018.

**Art. 2º** Fica criada a Comissão de Análise e Gerenciamento dos Instrumentos do Estatuto da Cidade, subordinada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, a qual tem por função a implementação de projetos, ações e programas que visem o parcelamento, edificação e utilização compulsórios - PEUC, bem como a arrecadação de imóveis abandonados.

**Art. 3º** A Comissão referida no artigo anterior será composta pelos seguintes membros:

**I – 02** (dois) representantes da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e seus respectivos suplentes;

**II – 01** (um) representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Edificações e seu respectivo suplente;

**III – 01** (um) representante da Secretaria Municipal de Finanças e seu respectivo suplente;

**IV – 01** (um) representante da Secretaria Municipal de Governo e seu respectivo suplente;

**V – 01** (um) representante da Secretaria Municipal de Segurança - Departamento da Defesa Civil e seu respectivo suplente;

**VI – 01** (um) representante da Secretaria Municipal de Serviços Públicos e seu respectivo suplente;

**VII – 01** (um) representante da Companhia de Habitação da Baixada Santista – COHAB-Santista e seu respectivo suplente.

**§ 1º** Os membros da Comissão de Análise e Gerenciamento dos Instrumentos do Estatuto da Cidade serão nomeados por portaria do Prefeito

Municipal, que indicará o Presidente da Comissão, após manifestação do Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**§ 2º** Fica criada a Secretaria Executiva da Comissão de Análise e Gerenciamento dos Instrumentos do Estatuto da Cidade, de caráter administrativo e técnico, com as seguintes atribuições:

- I – coordenar a preparação das informações e documentos necessários à análise das propostas, projetos e iniciativas em geral da Comissão;
- II – colaborar na articulação da Comissão com os órgãos e as entidades da Administração Municipal quanto às matérias de sua competência;
- III – prestar assistência direta aos membros da Comissão;
- IV – encaminhar avisos de convocação ou convite para as reuniões da Comissão;
- V – secretariar e elaborar as atas das reuniões da Comissão;
- VI – minutar os atos e documentos expedidos pela Comissão;
- VII – gerenciar e manter em arquivo os documentos submetidos, apreciados ou produzidos pela Comissão;
- VIII – exercer outras atribuições relacionadas com o expediente administrativo da Comissão;
- IX – desempenhar outras atribuições correlatas, a critério do Presidente da Comissão ou do Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 3º O suporte administrativo e técnico necessário ao funcionamento da Comissão será fornecido, por meio de sua Secretaria Executiva, pelos órgãos e servidores públicos da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 4º O Secretário Executivo da Comissão, sem direito a voto, será designado pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, dentre os servidores públicos da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 4º** Para fins de aplicação dos instrumentos a que se refere o artigo 1º, compete à Comissão de Análise e Gerenciamento dos Instrumentos do Estatuto da Cidade:

- I – levantar, processar e analisar informações que impliquem na caracterização dos imóveis como não utilizados, subutilizados, não edificadas ou abandonados;
- II – criar cadastro de imóveis não utilizados, subutilizados, não edificadas ou abandonados;
- III – notificar os proprietários ou responsáveis pelo imóvel;
- IV – abrir e instruir os processos administrativos dos imóveis passíveis de notificação, deliberando ao final.

§ 1º Serão consideradas como fontes de informações hábeis a permitir a inserção de um imóvel no cadastro:

- I – bancos de dados específicos da Prefeitura Municipal, autarquia ou empresa pública municipal;
- II – informações prestadas por concessionárias de serviços públicos acerca de consumo ínfimo ou inexistente;
- III – pesquisas acadêmicas de institutos de pesquisas reconhecidos;
- IV – diligências e vistorias efetuadas por agentes da administração municipal;
- V – denúncias registradas oficialmente;
- VI – outras fontes levadas ao conhecimento da Comissão de Análise e Gerenciamento dos Instrumentos do Estatuto da Cidade.

§ 2º A cada imóvel inserido no cadastro corresponderá um processo administrativo com as informações colhidas e a decisão fundamentada acerca da caracterização do imóvel dentro dos instrumentos previstos.

## **CAPÍTULO II – DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA A APLICAÇÃO DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS – PEUC**

**Art. 5º** As notificações para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios - PEUC dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, conforme definições contidas na Lei Complementar 1.005, de 16 de julho de 2018 serão levadas a efeito atendendo à seguinte ordem preferencial:

I – Macrozona Centro;

II – Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;

III – Zonas Industriais e Retroportuárias – ZIR da Macroárea Insular;

IV – Áreas de Adensamento Sustentável – AAS.

§ 1º A qualquer tempo, mediante denúncia oficialmente registrada e depois de constatada sua veracidade, é possível aplicar o instrumento independentemente da ordem preferencial, das áreas de incidência, definidas neste artigo.

§ 2º A ordem preferencial das áreas de aplicação, estabelecida neste artigo, pode ser alterada, justificada pelo proponente, com a concordância da Comissão de Análise e Gerenciamento do Controle dos Instrumentos do Estatuto da Cidade, desde que esteja em conformidade com os projetos estratégicos e estruturantes do Município.

**Art. 6º** Observadas as informações em cadastro e as deliberações adotadas, os proprietários ou responsáveis legais instados a parcelar, edificar ou utilizar seus imóveis, nos termos e prazos do artigo 69 da Lei Complementar nº 1.005, de 16 de julho de 2018, serão notificados pelo órgão municipal de planejamento urbano da seguinte forma:

I – por servidor do órgão municipal de planejamento urbano;

II – por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for domiciliado fora do território do Município de Santos;

III – por edital publicado no Diário Oficial da Município, quando frustrada, por 03 (três) vezes, a tentativa de notificação pessoal, na forma prevista no inciso I e por uma tentativa na forma prevista no inciso II deste artigo.

§ 1º A notificação deverá ser acompanhada de relatório elaborado pela Comissão de Análise e Gerenciamento dos Instrumentos do Estatuto da Cidade, o qual deverá conter no mínimo as seguintes informações:

I – ficha cadastral;

II – matrícula atualizada e;

III – documentação comprobatória de caracterização do imóvel como não parcelado, não edificado ou não utilizado.

§ 2º O prazo para ocupação dos imóveis edificados não utilizados será de 90 (noventa) dias a contar da data de recebimento da notificação.

§ 3º O prazo poderá ser prorrogado uma única vez, por 45 dias, caso o proprietário apresente justificativa à Comissão de Análise e Gerenciamento dos Instrumentos do Estatuto da Cidade.

**Art. 7º** Os processos administrativos de emissão de alvará de aprovação de projeto nos imóveis sujeitos a aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – PEUC terão análise e tramitação prioritárias em relação aos demais projetos e prazos definidos, conforme o artigo 69, da Lei Complementar nº 1005, de 16 de julho de 2018.

**Art. 8º** A averbação da notificação na matrícula do imóvel, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da respectiva circunscrição imobiliária, de que trata o artigo 69 da Lei Complementar nº 1.005, de 16 de julho de 2018, deverá ser solicitada pela Secretaria

Municipal de Desenvolvimento Urbano, em até 60 (sessenta) dias contados da data de recebimento da notificação.

**§ 1º** Caso o proprietário promova o adequado aproveitamento do imóvel, em qualquer etapa de aplicação dos instrumentos, ou ainda, seja deferida a impugnação após a notificação ou averbação, a Comissão de Análise e Gerenciamento dos Instrumentos do Estatuto da Cidade fornecerá o documento necessário para que o proprietário providencie seu cancelamento junto ao cartório e promoverá a atualização do cadastro municipal.

**§ 2º** Cabe ao proprietário ou responsável legal notificado informar à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano uma das seguintes providências, conforme o caso:

**I** – protocolo de solicitação de aprovação de projeto de parcelamento ou edificação;

**II** – cópia do comprovante de pagamento de conta de energia ou água para a comprovação da utilização;

**III** – cópia do alvará de aprovação de projeto de parcelamento do solo ou de edificação;

**IV** – cópia do alvará de aprovação de projeto de reforma de edificação;

**V** – atestado de início das obras de implantação do parcelamento ou da edificação emitido pelo órgão municipal responsável pelo licenciamento.

**§ 3º** Os pedidos de expedição dos documentos referidos pela Prefeitura Municipal de Santos serão instruídos, analisados e decididos em caráter prioritário.

**Art. 9º** O proprietário poderá impugnar a notificação, no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir do 1º (primeiro) dia útil subsequente a seu recebimento, apresentando obrigatoriamente um dos documentos elencados no §2º do artigo 9º ou documentos que comprovem as situações descritas no artigo 6º.

**§ 1º** A impugnação será dirigida à Comissão de Análise e Gerenciamento dos Instrumentos do Estatuto da Cidade, a qual caberá decidí-la no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis uma única vez por igual período, ouvidos os demais órgãos da Administração Direta ou Indireta, quando pertinente.

**§ 2º** Apresentada tempestivamente a impugnação, fica suspensa a contagem do prazo para edificar, parcelar ou dar uso ao imóvel, assim como o da averbação da notificação na matrícula respectiva.

**§ 3º** A decisão será publicada no Diário Oficial do Município.

**§ 4º** Da decisão de indeferimento caberá recurso administrativo, sem efeito suspensivo, ao Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, no prazo de 15 (quinze) dias, contados de sua publicação.

**Art. 10.** A Comissão de Análise e Gerenciamento dos Instrumentos do Estatuto da Cidade informará à Secretaria Municipal de Finanças o eventual descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios anualmente, visando à aplicação do IPTU Progressivo.

**Parágrafo único.** Iniciada a aplicação do IPTU Progressivo, o órgão municipal de planejamento urbano fica responsável por informar à Secretaria Municipal de Finanças para que esta promova, para o ano seguinte, as correções necessárias na alíquota do imposto incidente, adequando-a aos valores ordinariamente exigidos para o imóvel.

**Art. 11.** Para efeito do desdobro previsto no artigo 69, §10º da Lei Complementar nº 1.005, de 16 de julho de 2018, o lote resultante do parcelamento deverá ter área mínima

de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 8,00m (oito metros), nos termos da Lei Complementar nº 1.006, de 16 de julho de 2018.

### **CAPÍTULO III – DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA A ARRECADAÇÃO DE BENS IMÓVEIS ABANDONADOS**

**Art. 12.** O procedimento de arrecadação de bens imóveis urbanos privados e abandonados, edificados ou não, cujos proprietários não tenham a intenção de conservá-los em seu patrimônio, assim considerados na condição de bens vagos, observará as disposições contidas nos artigos 103 a 105 da Lei Complementar nº 1.005, de 16 de julho de 2018.

**Parágrafo único.** Há presunção de que não há mais intenção de conservar o imóvel em seu patrimônio quando, cessados os atos de posse, o proprietário não satisfizer os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por 05 (cinco) anos.

**Art. 13.** A cada imóvel corresponderá um processo administrativo para tratar da arrecadação que será deflagrado de ofício pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano ou mediante denúncia.

**Parágrafo único.** A denúncia, referente ao artigo 105 Lei Complementar nº 1.005, de 16 de julho de 2018, deverá ser formalizada no âmbito dos Postos de Atendimento aos munícipes ou na Ouvidoria do Município, vedando-se a sua forma anônima, com encaminhamento para Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano para fins de autuação do respectivo processo administrativo.

**Art. 14.** O processo administrativo de arrecadação devidamente instruído com as diligências e documentos acima indicados será enviado a Comissão de Análise e Gerenciamento dos Instrumentos do Estatuto da Cidade.

**Art. 15.** A Comissão deverá notificar o proprietário ou responsável, para, querendo apresentar impugnação, apenas e tão somente no que se refere à presunção de abandono caracterizada nos termos deste diploma, no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir do 1º dia útil subsequente a seu recebimento.

**§ 1º** A impugnação será dirigida à Comissão de Análise e Gerenciamento dos Instrumentos do Estatuto da Cidade, a qual caberá decidí-la no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis uma única vez por igual período, ouvidos os demais órgãos da Administração Direta ou Indireta, quando pertinente.

**§ 2º** A decisão será publicada no Diário Oficial do Município.

**§ 3º** Da decisão de indeferimento caberá recurso administrativo, sem efeito suspensivo, ao Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, no prazo de 15 (quinze) dias, contados de sua publicação.

**Art. 16.** No caso de não provimento da defesa apresentada pelo titular do domínio do imóvel ou na ausência de manifestação dele com transcurso “in albis” do prazo, será publicado no Diário Oficial do Município, decreto declarando o bem vago por abandono e autorizando a arrecadação do imóvel.

**Art. 17.** Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado no transcorrer do triênio que alude o artigo 1.276, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a posse fica condicionada, desde que realizado pelo contribuinte em favor do município, o ressarcimento prévio de eventuais despesas realizadas pelo município em razão da posse provisória.

**Art. 18.** O procedimento de arrecadação será retomado na hipótese de eventual descumprimento do parcelamento dos débitos fiscais existentes.

**Art. 19.** Respeitado o procedimento de arrecadação e decorridos 03 (três) anos da data da publicação da declaração de abandono do imóvel, sem manifestação do titular do domínio, o bem passará a propriedade do Município na forma do artigo 1.276, do Código Civil Brasileiro.

**Art. 20.** A Procuradoria Geral do Município adotará, oportunamente, as medidas judiciais tendentes à regularização do imóvel arrecadado perante o Oficial de Registro de Imóveis.

#### **CAPÍTULO IV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 21.** Fica facultada a utilização do consórcio imobiliário para o devido aproveitamento do imóvel sobre incidência do instrumento do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsório, conforme e nos termos específicos dispostos no artigo 76, da Lei Complementar nº 1.005, de 16 de julho de 2018.

**Art. 22.** O órgão municipal de planejamento urbano estabelecerá procedimentos de divulgação, esclarecimento e atendimento aos proprietários notificados, assim como chamamentos públicos e outras atividades de divulgação que permitam sua aproximação com agentes econômicos interessados na produção imobiliária, observados os princípios que regem a Administração Pública, notadamente os da isonomia e transparência.

**Art. 23.** Este decreto entra em vigor na data da publicação.

Registre-se e publique-se.

Palácio “José Bonifácio”, em 20 de maio de 2019.

**PAULO ALEXANDRE BARBOSA**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

Registrado no livro competente.

Departamento de Registro de Atos Oficiais do Gabinete do Prefeito Municipal, em 20 de maio de 2019.

**THALITA FERNANDES VENTURA**  
**CHEFE DO DEPARTAMENTO**