

PEUC na Constituição

O Parcelamento e Edificação Compulsórios foram abordados na Carta Magna, cuja normatização estabelece como dever do proprietário a promoção do aproveitamento adequado do imóvel, sujeito à imposição de penalidades em caso de descumprimento, in verbis:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

Há a previsão do referido instrumento também no Estatuto da Cidade, em que prevê três hipóteses para o parcelamento (não-edificado, subutilizado ou não utilizado), o qual também traz três respostas (edificação, parcelamento compulsórios e utilização compulsória). Salienta-se que há uma ampliação do instituto com a utilização compulsória, no que se refere ao texto constitucional.

Esse instrumento permite que a autoridade municipal determine a obrigatoriedade do parcelamento ou da edificação de terrenos urbanos que estejam subutilizados. A ideia é evitar a manutenção de terrenos ociosos, incentivando o uso eficiente do solo.

Ressalta-se que esse instrumento não pode ser utilizado de maneira indiscriminada, devendo ser utilizado precipuamente para áreas centrais ou com bastante infraestrutura instalada; locais em que se busca estimular a urbanização e áreas que podem ser densificadas para evitar espraiamento.

A “não-edificação” equivale à ausência de construções. A subutilização, por sua vez, equivale ao aproveitamento do solo menor que o mínimo estipulado em lei.

Para se definir o que é subutilizado, é preciso que o município promulgue leis que se centrem em definir e regular os coeficientes de aproveitamento mínimo e básico.

O coeficiente equivale à área da edificação dividida pela área do terreno, os quais podem variar conforme a zona, devendo ser definidos os coeficientes mínimos, básicos ou máximos.

Tem-se como requisitos a necessidade de definição das áreas de aplicação do Plano Diretor, isto é, a edição de Lei Municipal específica para estipular condições e prazos, por meio de atos regulamentares.

O procedimento de aplicação do PEUC inicia com a notificação pelo Poder Executivo municipal ao proprietário do imóvel para cumprir determinada obrigação, sendo essa notificação registrada no cartório de registro de imóveis.

A notificação pode ocorrer de duas formas: por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal ao proprietário, ou, no caso de pessoa jurídica, à pessoa com poderes de gerência geral ou administração. Se houver três tentativas frustradas de notificação, um edital pode ser utilizado como forma alternativa.

Os prazos mínimos estabelecidos são os seguintes: a partir da notificação, há um ano para protocolar o projeto no órgão municipal competente e dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

Em situações excepcionais de empreendimentos de grande porte, a lei municipal específica pode prever a conclusão em etapas, assegurando que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Quanto à transmissão do imóvel por ato inter vivos ou causa mortis após a notificação, as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização são transferidas para o novo proprietário, sem interrupção de quaisquer prazos estabelecidos na Lei.

Há a aprovação do projeto e após é preciso um prazo mínimo de 2 anos para o início das obras. Em um empreendimento de grande porte, excepcionalmente, poderá haver a conclusão em etapas; porém, ainda assim, envolve o imóvel todo.

Este procedimento visa assegurar o cumprimento das obrigações estabelecidas, incluindo notificações, prazos mínimos e considerações específicas para empreendimentos de grande porte, além de regular a transferência dessas obrigações em caso de transmissão do imóvel.