PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA (PEUC)

CONCEITO DE PEUC

O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC) é instituto jurídico que busca garantir o princípio da função social da propriedade, no qual o poder público obriga o proprietário a parcelar, edificar ou utilizar o imóvel que não tiver aproveitamento adequado.

FUNDAMENTO

Entende-se que o valor da terra urbana não está relacionado à qualidade da terra, mas aos equipamentos urbanos que a circundam. Mas considerando que quem paga os equipamentos urbanos é a sociedade, então o proprietário especulador (que detém a terra esperando que esta se valorize para depois revender) aproveita do esforço coletivo para benefício próprio, sem fornecer retorno à sociedade. Diante disso, o instituto da PEUC busca combater a injustiça gerada pelo uso meramente especulativo da terra, forçando o proprietário a dar uma função ao seu imóvel que também beneficie a coletividade.

OBJETIVOS

- Bem-estar da coletividade
- Evitar atitudes meramente especulativas
- Evitar os enriquecimentos ilícito e sem causa

PREVISÃO LEGAL

O art. 182, par. 4, I, CF, prevê como obrigação de fazer do proprietário a promoção do adequado aproveitamento do imóvel, sob pena de:

- PEUC (providências impostas pelo poder público, que não possuem caráter de sanção),
- IPTU progressivo (sanção)
- Desapropriação (sanção)

> ***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;*

SOLO

- **Subutilizado**: aproveitamento inferior ao coeficiente mínimo de aproveitamento (art. 5o, par 1o, I, EC).
    - Coeficiente de aproveitamento: relação entre área edificável e área do terreno (área total do lote e área da construção) (art. 28, par. 1º, EC).
- **Não edificado**: terra vazia, sem nenhum tipo de construção. Coeficiente de aproveitamento igual a zero.
- **Não utilizado**: construção sem utilização total ou em parcela significativa.

O poder público pode regulamentar o dever de bom aproveitamento e utilização do solo conforme necessidade, inclusive, atribuindo diferentes limites temporais de tolerância (ex. Máximo de 3 anos sem utilizar terreno).

IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS NÃO EDIFICADAS, SUBUTILIZADAS E NÃO UTILIZADAS

- Subutilizadas e não edificadas: podem ser identificadas por meio de consulta ao cadastro imobiliário-fiscal, aos sistemas de controle interno da prefeitura, às matriculas dos cartórios de registro de imóveis, aos processos administrativos sobre imóveis, às imagens aéreas e por meio de vistorias físicas.
- Não utilizadas: mais difíceis de identificar, informações podem ser obtidas por meio de vistorias ou manifestação dos cidadãos.

PREVISÃO DAS ÁREAS NO PLANO DIRETOR

Depois de identificadas as áreas não edificadas, subutilizadas e não utilizadas, em quais delas serão aplicados os instrumentos?

Primeiro, deve-se verificar se tais áreas possuem infraestrutura, demanda para utilização (art. 42, I, EC) e restrições ambientais.

Então, deve haver criação de lei para fixar as condições e os prazos em que as áreas poderão ser submetidas ao PEUC ou a sanções.

Os proprietários de imóvel passível de PEUC ou de sanção deverão ser notificados.

NOTIFICACAO (REGRAS)

A notificação já mencionada aos proprietários de imóvel é parte de processo administrativo.

A notificação deve ser averbada no cartório de registro de imóveis, para tornar pública a informação de que aquele imóvel deve cumprir obrigação de parcelamento, edificação ou utilização.

Após a averbação, a obrigação torna-se ***propter rem***, ou seja, está vinculada ao imóvel, independente de quem seja seu proprietário. Assim, caso o imóvel seja alienado, a obrigação transmite-se do antigo para o novo proprietário.

O responsável por notificar a averbação é o funcionário do poder público municipal.

A notificação deve ser endereçada:

- Quando à propriedade de pessoa física: ao proprietário.
- Quando à propriedade de pessoa jurídica: à pessoa com poderes de gerência ou administração.

Frustrada a notificação por 3 vezes, esta deve ser feita por edital (no Diário Oficial Municipal – DOM)

PRAZO PARA CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES

- Protocolo do projeto no órgão municipal competente: 1 ano ou mais, a partir da notificação.
    - Termo inicial da notificação (início da contagem de prazo):
        - Notificação pessoal: 1o dia útil após a notificação
        - Notificação por edital: 1o dia útil após a publicação no DOM
- Início das obras: 2 anos ou mais, a partir da aprovação do projeto.

Lei especifica pode prever, excepcionalmente, a conclusão em etapas de projetos de grande porte.

Descumprimento do prazo acarreta sanções: IPTU progressivo no tempo e desapropriação.

DECRETO

Além da criação de lei específica para aplicação da PEUC, é necessária também a criação de decreto regulamentador.

É por meio do decreto que se definirá quais secretarias e setores da administração serão responsáveis pela aplicação do PEUC.

Importante notar que o decreto é apenas regulamentador e, assim, não pode criar novas obrigações não previstas na lei especial.

Há necessidade de controle social na criação dos decretos, inclusive pelo Conselho Municipal que tratar de questões sobre planejamento urbano.

Fases necessárias para aplicação do PEUC (RESUMO DO ART. 5o, EC)

1. Criação de plano diretor, contendo, ao menos (Resolução 34/2005 do Ministério das Cidades):
    - Critérios para caracterização de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados
    - Prazo para notificação dos proprietários dos imóveis
2. Criação de lei municipal específica, prevendo condições e prazos de aplicação do PEUC

3. Criação de decreto municipal, prevendo secretarias e setores da administração responsáveis pela aplicação do PEUC

PARCELAMENTO COMPULSÓRIO

Parcelamento do solo é a *"subdivisão, em partes iguais ou não, de modo a resultarem vários módulos imobiliários autônomos em substituição à área parcelada" (Carvalho Filho)*

Parcelamento pode ser:

- **Voluntário**: conforme Lei 6.766, realizado em 2 possíveis modalidades:
  - Loteamento
  - Desmembramento
- **Compulsório**: ausente o componente volitivo, ou seja, independe da vontade do proprietário.
  - Solo deve ser parcelado em módulos independentes, adequados às regras e limites do Plano Diretor da cidade
  - Proprietário deve levar a registro as novas unidades imobiliárias no Cartório de Registro de Imóveis

EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA – INUTILIZAÇÃO OU SUBUTILIZAÇÃO

> *"Edificação é a atividade por meio da qual se executa alguma construção sobre o solo" (Carvalho Filho)*

Edificação compulsória pode dar-se de 2 formas:

- Em caso de inutilização do solo: deve-se realizar a construção.
- Em caso de subutilização do solo: deve-se acrescentar construção ou demolir a construção subutilizada e fazer uma nova.

Proprietário deve obter alvará de licença de edificação (ato administrativo de consentimento estatal).

UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA

A utilização compulsória é prevista somente no Estatuto da Cidade. No entanto, a CF, que é a nossa norma fundamental, não prevê esse instrumento, apenas o parcelamento e a edificação compulsórios. Então a utilização compulsória é constitucional?

Há 2 correntes a esse respeito:

- Utilização compulsória é inconstitucional já que não foi prevista na CF e a lei federal regulamentadora não pode inovar desta forma, devendo ater-se ao dito pela nossa norma pátria.
- Utilização compulsória refere-se ao parcelamento e edificação. Significa, portanto, que poderão ser adotadas quaisquer dessas medidas, pois que podem constar da CF de forma

implícita.