



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

*Gabinete do Prefeito*

*"Montenegro Cidade das Artes, Capital do Tanino, da Citricultura Gaúcha e Berço da Bergamota Montenegrina"*

**DECRETO N.º 10.337 – DE 31 DE MARÇO DE 2025.**

Dispõe sobre a regulamentação do Parcelamento ou Edificação Compulsórios, do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com pagamento em Títulos da Dívida Pública nos termos da Lei Municipal n.º. 4.759 de 2007 que institui o Plano Diretor do Município de Montenegro, da Lei Municipal n.º. 5.883 de 2014 que dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e da Lei Federal 10.257/2001, o Estatuto da Cidade.

**O PREFEITO MUNICIPAL DE MONTENEGRO**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 87, inciso I, da Lei Orgânica do Município, combinado com a Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001,

**DECRETA:**

Art.1º Em atendimento às disposições do Título IV, Capítulo II, Seções I e II do Plano Diretor do município de Montenegro, do Anexo I da Lei Municipal de Zoneamento e em conformidade com as Seções II, III e IV do Capítulo II do Estatuto da Cidade, Lei Federal n.º. 10.257, de 10 de julho de 2001, fica instituído, nos termos desta Lei, a regulamentação dos instrumentos Parcelamento ou Edificação Compulsórios, IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com pagamento em Títulos da Dívida Pública.

**TÍTULO I**

**DO CONCEITO E DOS OBJETIVOS DO PARCELAMENTO OU EDIFICAÇÃO  
COMPULSÓRIOS E DOS CRITÉRIOS DE NÃO EDIFICAÇÃO E SUBUTILIZAÇÃO**

Art.2º O parcelamento ou edificação compulsórios visa evitar a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização, induzindo os proprietários de imóveis urbanos não edificados ou subutilizados a cumprir sua função social definida no Plano Diretor do Município em um prazo determinado.

§1º A utilização do Parcelamento ou Edificação Compulsórios objetiva ainda:

I - ocupação de regiões da cidade dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos inibindo a expansão urbana na direção de áreas não servidas de infraestrutura, bem como nas áreas ambientalmente frágeis;

II - aumento da oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana do Município;

III - combate ao processo de periferização da ocupação urbana;

IV - estruturação de setores urbanos onde já se verifica o interesse do mercado imobiliário, contendo processos especulativos da terra.

Art.3º São passíveis de parcelamento ou edificação compulsórios os imóveis não edificados ou subutilizados.

*"Doe Órgãos; Doe Sangue; Salve Vidas"*

Rua Ramiro Barcelos, 2993 – Cx. Postal 59 – CEP 92510-275 – Montenegro/RS. Telefone: (51) 3649-8200

E-mail: gabinete@montenegro.rs.gov.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

*Gabinete do Prefeito*

*"Montenegro Cidade das Artes, Capital do Tanino, da Citricultura Gaúcha e Berço da Bergamota Montenegrina"*

§1º Considera-se como não edificado o imóvel urbano ou o conjunto de imóveis urbanos contíguos, de um mesmo proprietário, que estejam vazios;

§ 2º Considera-se imóvel subutilizado as propriedades urbanas com taxa de ocupação menor do que 15% nos bairros Centro, Rui Barbosa, Progresso, Timbaúva, São Paulo, Ferroviário, São João, Centenário, cinco de maio, Senai, Santa Rita, e com taxa de ocupação inferior a 5% nos demais bairros e construções paralisadas a mais de dois anos.

§ 3º Considera-se imóvel não utilizado, todo tipo de edificação que tenha, no mínimo, 80%(oitenta por cento) de sua área construída desocupada, a mais de dois anos, ininterruptos, apurados pela fiscalização municipal, ressalvados os casos que a não ocupação decorra de impossibilidades jurídicas ou pendências judiciais.

§ 4º Ficam excluídos da obrigação estabelecida no caput deste artigo os imóveis:

I - utilizados para atividades econômicas que não necessitem edificações, ou percentuais construtivos abaixo do percentual definido como sub utilizável, para o seu cumprimento e que esteja de acordo com o uso definido no Plano Diretor;

II - que apresentem restrições à ocupação pela presença de bens culturais de interesse público, cuja restrição impeça o seu parcelamento e/ou edificação;

III - áreas de restrições ambientais (inundáveis ou alagadiças, entre outras).

IV - pertencentes a clubes ou associações de classe.

Art. 4º Os imóveis nas condições a que se refere o artigo anterior serão identificados pelo Departamento de Gestão e seus proprietários notificados.

Parágrafo único. A cada 12 (doze) meses, a Secretária de Gestão e Planejamento deverá apresentar ao Conselho Municipal do Plano Diretor, relatório apresentando andamento dos resultados da aplicação do instrumento Parcelamento ou Edificação Compulsórios, demonstrando as situações em que a compulsoriedade foi cumprida nos prazos definidos por esta lei.

## TÍTULO II

### DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA A UTILIZAÇÃO DO PARCELAMENTO OU EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIOS E DOS PRAZOS

Art. 5º A notificação das propriedades urbanas que se enquadrarem nos critérios definidos no artigo 3º far-se-á:

I - após abertura de processo pelo Departamento de Gestão, a notificação se fará pela Diretoria de Fiscalização, pessoalmente ou por carta registrada, diretamente ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa.

II - por edital, quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo Inciso I.

*"Doe Órgãos; Doe Sangue; Salve Vidas"*

Rua Ramiro Barcelos, 2993 – Cx. Postal 59 – CEP 92510-275 – Montenegro/RS. Telefone: (51) 3649-8200

E-mail: gabinete@montenegro.rs.gov.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

*Gabinete do Prefeito*

*“Montenegro Cidade das Artes, Capital do Tanino, da Citricultura Gaúcha e Berço da Bergamota Montenegrina”*

§1º Efetuada a notificação do proprietário, a mesma será averbada pelo Executivo Municipal no cartório de registro de imóveis e, uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta Lei, caberá ao Executivo Municipal efetuar o cancelamento da averbação.

§2º Ao proprietário do imóvel passível de parcelamento ou edificação compulsórios, nos termos dos artigos anteriores, fica facultada a impugnação da notificação quando comprovada não aplicação dos critérios definidos no artigo 3º, mediante a abertura de processo administrativo.

§3º A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento ou edificação previstas nesta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 6º A notificação de propriedades urbanas poderá se dar a qualquer tempo, desde que a propriedade se enquadre nos critérios definidos no artigo 3º.

Parágrafo único. Nas situações em que for solicitada autorização para demolição de edificação e o percentual construtivo restante estiver abaixo dos critérios de imóvel subutilizado ou não edificado, poderá o Município proceder à devida notificação.

Art. 7º O proprietário de imóvel notificado por não edificação ou subutilização deve, no prazo máximo de 1 (um) ano, a partir da data da notificação, protocolar projeto de parcelamento do solo ou edificação.

Art. 8º As obras nos imóveis não edificados ou subutilizados deverão iniciar no prazo máximo de até 06 meses a contar da data da emissão da Licença de Construção ou da emissão da Aprovação Final do loteamento e concluídos (total ou parcialmente) no prazo de 2 anos.

§1º No caso de edificações, considera-se obra iniciada aquela cujas fundações e baldrame estejam concluídos.

§2º Em empreendimentos que excedam este prazo, e em caráter excepcional, poderá ser prevista a execução em etapas, conforme cronograma apresentado e aprovado pela municipalidade, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§3º No caso de parcelamento do solo, o proprietário deverá atender ao cronograma físico aprovado pelo Município.

§4º Casos omissos serão analisados pelo Conselho do Plano Diretor.

### TÍTULO III

#### DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO POR TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 9º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma dos artigos anteriores, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

*“Doe Órgãos; Doe Sangue; Salve Vidas”*

Rua Ramiro Barcelos, 2993 – Cx. Postal 59 – CEP 92510-275 – Montenegro/RS. Telefone: (51) 3649-8200

E-mail: gabinete@montenegro.rs.gov.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

*Gabinete do Prefeito*

*"Montenegro Cidade das Artes, Capital do Tanino, da Citricultura Gaúcha e Berço da Bergamota Montenegrina"*

§1º A alíquota vigente sobre o imóvel deve ser aumentada em 2 (duas) vezes o percentual referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§2º A partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no parágrafo anterior, será mantida a cobrança do Imposto pela alíquota majorada no limite de 15% (quinze por cento) até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação por título da dívida pública.

§3º A alíquota será majorada no exercício fiscal seguinte ao descumprimento de uma ou mais das etapas relativas à aplicação do parcelamento ou edificação compulsórios, tendo por base a situação do processo administrativo, referente ao imóvel no momento de lançamento do IPTU referente ao exercício imediatamente anterior.

§4º É vedada à concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

§5º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, nos prazos e condições desta Lei, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas majoradas no exercício seguinte.

Art.10. Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilizar, o Poder Executivo Municipal poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos da legislação federal vigente.

§1º O valor real da indenização refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Executivo Municipal, na área onde o mesmo se localiza, após a notificação de que trata o artigo 5º desta Lei;

§2º O valor real da indenização não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art.11. Desapropriado o imóvel nos termos do artigo 9º desta Lei, o Poder Executivo Municipal procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§1º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Executivo Municipal ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§2º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do parágrafo 1º deste artigo as mesmas obrigações de parcelamento ou edificação previstas nesta Lei.

## TÍTULO IV

### DA GESTÃO DO PARCELAMENTO OU EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIOS, DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO POR TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

12. A cada 12 (doze) meses, a Secretária de Gestão e Planejamento deverá apresentar ao Conselho Municipal do Plano Diretor, relatório apresentando andamento dos resultados da aplicação do instrumento Parcelamento ou Edificação Compulsórios, demonstrando as situações em que a compulsoriedade foi cumprida nos prazos definidos por esta lei.

*"Doe Órgãos; Doe Sangue; Salve Vidas"*

Rua Ramiro Barcelos, 2993 – Cx. Postal 59 – CEP 92510-275 – Montenegro/RS. Telefone: (51) 3649-8200

E-mail: gabinete@montenegro.rs.gov.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

*Gabinete do Prefeito*

*“Montenegro Cidade das Artes, Capital do Tanino, da Citricultura Gaúcha e Berço da Bergamota Montenegrina”*

Art.13. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MONTENEGRO, em 31 de março de 2025.**

**REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE:**

Data Supra

**GUSTAVO ZANATTA,  
Prefeito Municipal.**

**IGOR ANDRÉ SILVESTRIN,  
Secretário-Geral.**

*“Doe Órgãos; Doe Sangue: Salve Vidas”*

Rua Ramiro Barcelos, 2993 – Cx. Postal 59 – CEP 92510-275 – Montenegro/RS. Telefone: (51) 3649-8200

E-mail: gabinete@montenegro.rs.gov.br





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: BD43-9D76-3775-B79C

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ GUSTAVO ZANATTA (CPF 938.XXX.XXX-53) em 31/03/2025 10:24:17 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ IGOR ANDRÉ SILVESTRIN (CPF 014.XXX.XXX-21) em 31/03/2025 10:50:04 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://montenegro.1doc.com.br/verificacao/BD43-9D76-3775-B79C>