



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS
PL Nº 45/2021

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores.

Ao cumprimentá-los cordialmente, enviamos a Vossas Excelências, para apreciação deste Nobre Colegiado, o Projeto de Lei nº 45/2021, que “dispõe sobre o parcelamento, a edificação e a utilização compulsória de imóveis urbanos, sobre o Imposto Predial e Territorial Urbanos progressivo no tempo e a desapropriação mediante o pagamento com títulos da dívida pública”.

O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, de competência dos municípios (CF, art. 156, I), tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, localizado na zona urbana do Município (CTN, art. 32).

A função (ou finalidade) do IPTU é tipicamente fiscal, tendo em vista que o seu objetivo principal é a obtenção de recursos financeiros para a municipalidade. Não obstante essa afirmação, o IPTU pode ter também uma função (ou finalidade) extrafiscal, operando, por exemplo, como instrumento de política de ocupação e aproveitamento do solo urbano.

Sendo um imposto classificado tradicionalmente como proporcional, por ser calculado através da aplicação de uma alíquota fixa sobre uma base de cálculo determinada, muito se discutiu acerca da possibilidade de ser estipulado progressivamente.

A Constituição Federal, entretanto, estabeleceu expressamente a possibilidade de o IPTU ser progressivo, de forma a assegurar o cumprimento da função social da propriedade (art. 156, § 1º, redação original, e art. 182, § 4º, II).

Dessa forma, a progressividade prevista inicialmente na Constituição Federal tinha uma função (ou finalidade) extrafiscal, qual seja, de compelir os proprietários de imóveis urbanos a dar, às suas propriedades, função social.



No entanto, ainda havia a discussão acerca da necessidade de edição de lei federal dispendo sobre as diretrizes gerais da política de desenvolvimento urbano para a implantação efetiva dessa progressividade extrafiscal (art. 182, CF), o que, de certo modo, intimidava a instituição do IPTU progressivo pelos municípios.

Alheios a esse entendimento, alguns municípios brasileiros, como Belo Horizonte, São Paulo e Porto Alegre, adotando a tese de que a progressividade abrangeria, também, a finalidade fiscal, editaram leis estabelecendo a graduação de alíquotas do IPTU em função do valor venal, da localização e do uso dos imóveis, através da aplicação de escalas progressivas diversas.

Essa espécie de progressividade com intuito fiscal, entretanto, foi fulminada pelo Supremo Tribunal Federal, a partir do julgamento do Recurso Extraordinário nº 153771-0 – MG, que manifestou o entendimento de que o IPTU é um imposto de natureza real, sendo inviável, portanto, sua fixação em decorrência da capacidade econômica do contribuinte, ou de outros fatores. A progressividade somente poderia ter escopo extrafiscal, segundo o STF, podendo ser exigida somente após a edição da Lei Federal prevista no art. 182, § 4º, CF.

A partir da Emenda Constitucional nº 29, de 13 de setembro de 2000, que deu nova redação ao § 1º do art. 156, CF, acrescentando-lhe dois incisos, a impossibilidade de cobrança progressiva do IPTU em função do valor, da localização e do uso do imóvel (finalidade fiscal), desapareceu.

É que o § 1º do art. 156 passou a ter a seguinte redação:

“Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182, § 4º, inciso II, o imposto previsto no inciso I poderá:

I – ser progressivo em razão do valor do imóvel; e (AC)

II – ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel. (AC).”

A partir desse momento, tanto a progressividade com função (ou finalidade) fiscal, quanto a com função (ou finalidade) extrafiscal, ganharam condições de serem implantadas, de acordo com as legislações locais, em especial a do plano diretor.



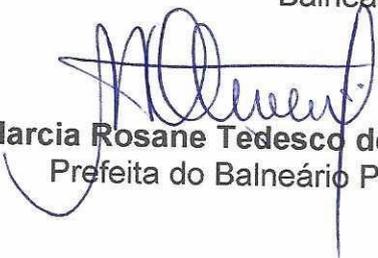
Salienta-se que, com a edição da Lei nº 10.257, de 10 de junho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, que regulamentou os arts. 182 e 183 da Constituição Federal e fixou as diretrizes gerais da política urbana, as eventuais dúvidas sobre a progressividade do IPTU desapareceram.

Assim, atualmente, existem 04 (quatro) hipóteses em que pode ser implementada a progressividade do IPTU:

- a) em decorrência do valor do imóvel (art. 156, § 1º, I, CF);
- b) em função da localização do imóvel (art. 156, § 1º, II, primeira parte, CF);
- c) em função do uso do imóvel (art. 156, § 1º, II, segunda parte, CF);
- d) em razão do atendimento da função social do imóvel (art. 182, § 4º, II, CF).

Sendo assim, é perfeitamente possível a instituição do IPTU progressivo no tempo, a que se refere o art. 182, § 4º, CR, desde que atendidas as exigências estabelecidas na Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), bem como a graduação de alíquotas em função do valor venal, da localização e do uso dos imóveis (art. 156, § 1º, CR).

Balneário Pinhal, 10 de agosto de 2021.


Marcia Rosane Tedesco de Oliveira
Prefeita do Balneário Pinhal

A Sua Excelência o Senhor
HERON RICARDO DE OLIVEIRA
Presidente da Câmara de Vereadores
Balneário Pinhal – RS





PROJETO DE LEI Nº. 45 DE 10 DE AGOSTO DE 2021

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, A EDIFICAÇÃO E A UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEIS URBANOS, SOBRE O IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANOS PROGRESSIVO NO TEMPO E A DESAPROPRIAÇÃO MEDIANTE O PAGAMENTO COM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA.

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei tem por finalidade estabelecer as condições para o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios de imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados nas áreas indicadas no Plano Diretor, bem como de aplicação de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU progressivo no tempo e da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública municipal.

TÍTULO II
DO PARCELAMENTO, DA EDIFICAÇÃO OU DA UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 2º Considera-se subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no Plano Diretor.

Art. 3º O Poder Executivo deverá notificar o proprietário de imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, ou, no caso deste ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração, através de servidor da Secretaria Municipal de Finanças – Departamento de Cadastro, dos prazos e



condições para dar, ao imóvel, utilização compatível com suas características, especialmente de localização e dimensões.

§ 1º Se frustrada por 3 (três) vezes a notificação na forma prevista no *caput*, essa dar-se-á através de edital.

§ 2º Será promovida a averbação da notificação de que trata este artigo, na matrícula do imóvel no Cartório do Registro de Imóveis.

Art. 4º Os prazos e as condições para a implementação das obrigações de utilização do imóvel deverão constar da notificação mencionada no artigo 3º, e não poderão ser inferiores a:

I – 1 (um) ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto de utilização da área junto ao órgão municipal competente;

II – 2 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para o efetivo início das obras do empreendimento.

Parágrafo Único - Em empreendimento de grande porte, em caráter excepcional, o Município poderá autorizar a conclusão do empreendimento em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 5º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere ao adquirente ou sucessor as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstos no artigo 1º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

TÍTULO III DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 6º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos no artigo 4º desta lei, o Município procederá a 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.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano é fixado da seguinte maneira:

I – No primeiro ano, uma alíquota de 1% do valor venal do imóvel;

II – No segundo ano, uma alíquota de 2% do valor venal do imóvel;

III – No terceiro ano, uma alíquota de 3% do valor venal do imóvel;

IV – No quarto ano, uma alíquota de 4% do valor venal do imóvel;

V – No quinto ano, uma alíquota de 5% do valor venal do imóvel

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou de utilizar o imóvel não esteja atendida em 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança de IPTU através da alíquota máxima de 15%, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo 7º.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

TÍTULO IV

DA DESAPROPRIAÇÃO COM O PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 7º Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, de edificação ou de utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º A emissão dos títulos da dívida pública deverá ter a prévia aprovação do Senado Federal, os quais serão resgatados em um prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% ao ano.

§ 2º 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 Público, na área onde o mesmo se localiza, após a notificação de que trata o artigo 3º desta lei;



II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes ou juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá o adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao Patrimônio Público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóveis, nos termos do parágrafo quinto, as mesmas obrigações de parcelamento, de edificação ou de utilização previstas no artigo 4º desta lei.

TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 8º Constituem parte integrante da presente lei, o mapa da sede do Município de Balneário Pinhal com a indicação dos imóveis que estão enquadrados na presente Lei de Utilização Compulsória de Imóveis Urbanos e com a indicação das utilizações recomendáveis para o cumprimento das funções sociais dessas propriedades.

Art. 9º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Balneário Pinhal, 10 de agosto de 2021.


Marcia Rosane Tedesco de Oliveira
Prefeita do Balneário Pinhal





PROJETO DE LEI Nº. 45 DE 10 DE AGOSTO DE 2021

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, A EDIFICAÇÃO E A UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEIS URBANOS, SOBRE O IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANOS PROGRESSIVO NO TEMPO E A DESAPROPRIAÇÃO MEDIANTE O PAGAMENTO COM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA.

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei tem por finalidade estabelecer as condições para o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios de imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados nas áreas indicadas no Plano Diretor, bem como de aplicação de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU progressivo no tempo e da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública municipal.

TÍTULO II
DO PARCELAMENTO, DA EDIFICAÇÃO OU DA UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 2º Considera-se subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no Plano Diretor.

Art. 3º O Poder Executivo deverá notificar o proprietário de imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, ou, no caso deste ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração, através de servidor da Secretaria Municipal de Finanças – Departamento de Cadastro, dos prazos e



condições para dar, ao imóvel, utilização compatível com suas características, especialmente de localização e dimensões.

§ 1º Se frustrada por 3 (três) vezes a notificação na forma prevista no *caput*, essa dar-se-á através de edital.

§ 2º Será promovida a averbação da notificação de que trata este artigo, na matrícula do imóvel no Cartório do Registro de Imóveis.

Art. 4º Os prazos e as condições para a implementação das obrigações de utilização do imóvel deverão constar da notificação mencionada no artigo 3º, e não poderão ser inferiores a:

I – 1 (um) ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto de utilização da área junto ao órgão municipal competente;

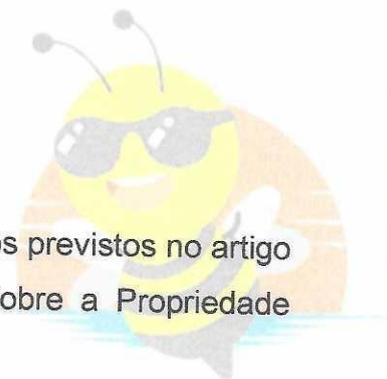
II – 2 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para o efetivo início das obras do empreendimento.

Parágrafo Único - Em empreendimento de grande porte, em caráter excepcional, o Município poderá autorizar a conclusão do empreendimento em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 5º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere ao adquirente ou sucessor as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstos no artigo 1º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

TÍTULO III DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 6º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos no artigo 4º desta lei, o Município procederá a 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.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano é fixado da seguinte maneira:

I – No primeiro ano, uma alíquota de 1% do valor venal do imóvel;

II – No segundo ano, uma alíquota de 2% do valor venal do imóvel;

III – No terceiro ano, uma alíquota de 3% do valor venal do imóvel;

IV – No quarto ano, uma alíquota de 4% do valor venal do imóvel;

V – No quinto ano, uma alíquota de 5% do valor venal do imóvel

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou de utilizar o imóvel não esteja atendida em 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança de IPTU através da alíquota máxima de 15%, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo 7º.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

TÍTULO IV

DA DESAPROPRIAÇÃO COM O PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 7º Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, de edificação ou de utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º A emissão dos títulos da dívida pública deverá ter a prévia aprovação do Senado Federal, os quais serão resgatados em um prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% ao ano.

§ 2º 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 Público, na área onde o mesmo se localiza, após a notificação de que trata o artigo 3º desta lei;



II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes ou juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá o adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao Patrimônio Público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóveis, nos termos do parágrafo quinto, as mesmas obrigações de parcelamento, de edificação ou de utilização previstas no artigo 4º desta lei.

TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 8º Constituem parte integrante da presente lei, o mapa da sede do Município de Balneário Pinhal com a indicação dos imóveis que estão enquadrados na presente Lei de Utilização Compulsória de Imóveis Urbanos e com a indicação das utilizações recomendáveis para o cumprimento das funções sociais dessas propriedades.

Art. 9º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Balneário Pinhal, 10 de agosto de 2021.


Marcia Rosane Tedesco de Oliveira
Prefeita do Balneário Pinhal

