



ESTADO DE SANTA CATARINA
Câmara de Vereadores de Itajaí



PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 85/2017

INSTITUI, NOS TERMOS DO ART. 182, § 4º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, OS INSTRUMENTOS PARA O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA NO MUNICÍPIO DE ITAJAÍ, REGULAMENTA O IPTU PROGRESSIVO NOS TERMOS DO ART. 74, I, § 1º DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE ITAJAÍ, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Art. 1º Ficam instituídos no Município de Itajaí os instrumentos para que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado promova o seu adequado aproveitamento, nos termos estabelecidos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal, nos art. 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257 (Estatuto da Cidade) e regulamenta o imposto progressivo nos termos do art. 74, I, § 1º da Lei Orgânica do Município.

Art. 2º Os proprietários dos imóveis tratados nesta lei serão notificados pela Prefeitura de Itajaí para promover o adequado aproveitamento dos imóveis.

§ 1º A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração e será realizada:

a) pessoalmente para os proprietários que residam no Município de Itajaí;

b) por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente fora do território do Município Itajaí;

II – por edital, quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I deste artigo.

§ 2º A notificação referida no “caput” deste artigo deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, pela Prefeitura Municipal.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itajaí



§ 3º Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta lei, caberá à Prefeitura Municipal efetuar o cancelamento da averbação tratada no § 2º deste artigo.

Art. 3º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, comunicar à Prefeitura do Município Itajaí uma das seguintes providências:

I – início da utilização do imóvel;

II – protocolamento de um dos seguintes pedidos:

a) alvará de aprovação de projeto de parcelamento do solo;

b) alvará de aprovação e execução de edificação.

Art. 4º As obras de parcelamento ou edificação referidas no art. 3º desta lei deverão iniciar-se no prazo máximo de 2 (dois) anos a partir da expedição do alvará de aprovação do projeto de parcelamento do solo ou alvará de aprovação e execução de edificação.

Art. 5º O proprietário terá o prazo de até 5 (cinco) anos, a partir do início de obras previsto no art. 4º desta lei, para comunicar a conclusão do parcelamento do solo, ou da edificação do imóvel ou da primeira etapa de conclusão de obras no caso de empreendimentos de grande porte.

Art. 6º A transmissão do imóvel, por ato “inter vivos” ou “causa mortis”, posterior à data da notificação prevista no art. 2º, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, será aplicado sobre os imóveis notificados o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento).

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior.

§ 2º Será adotado o valor da alíquota de 15% (quinze por cento) a partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no “caput” deste artigo.

§ 3º Será mantida a cobrança do Imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 4º É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo de que trata esta lei.

§ 5º Os instrumentos de promoção do adequado aproveitamento de imóveis, nos termos desta lei, aplicam-se, inclusive, àqueles que possuem isenção da incidência do IPTU.

§ 6º Observadas as alíquotas previstas neste artigo, aplica-se ao IPTU Progressivo a legislação tributária vigente no Município de Itajaí.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itajaí



§ 7º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta lei no exercício seguinte.

Art. 8º Decorridos 5 (cinco) anos da cobrança do IPTU Progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município de Itajaí poderá proceder à desapropriação do imóvel.

Art. 9º Após a desapropriação referida no art. 8º desta lei, a Prefeitura do Município, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir da incorporação ao patrimônio público, proceder ao adequado aproveitamento do imóvel.

§ 1º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pela Prefeitura, por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se as formalidades da legislação vigente.

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

Art. 10 A aplicação das regras desta lei em relação às áreas de mananciais fica condicionada a autorização legislativa específica, vinculada ao cumprimento da função social ambiental que aquele solo urbano deve cumprir.

Art. 11 O Executivo regulamentará esta lei no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a partir da data da sua publicação.

Art. 12 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara de Vereadores de Itajaí



JUSTIFICATIVA:

O inciso I, do art. 24 da Constituição Federal prevê ser competência da União, Estados, Distrito Federal e Municípios legislar concorrentemente sobre direito urbanístico. Já o art. 23 da CF, ao dispor sobre essa competência comum, estabelece em seu parágrafo único que leis complementares fixarão normas para a cooperação entre esses ente federados, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem estar em âmbito nacional.

A Lei Federal 10.25/2001 (Estatuto da Cidade), ao disciplinar os art. 182 e 183 da CF conferiu ao Município competência para determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado (art. 5º), estabelecendo para essa hipótese o IPTU progressivo no tempo (art. 7º).

Já a Lei Orgânica do Município prevê o imposto predial e territorial progressivo (IPTU Progressivo) nos termos do art. 74, I, § 1º.

Face da legislação federal e da LOM e como se trata de interesse do Município, o presente projeto torna efetiva a utilização do parcelamento, a edificação do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado. Em razão da função social da propriedade, o dominus exerce os direitos de proprietário, com o exercício limitado de conformidade com os interesses sociais. A função social tem, por isso, o objetivo de restringir o exercício, afastando o exclusivo interesse individual e dando primazia ao interesse social. Esta é a compreensão moderna de propriedade.

Por sua vez, a progressividade no tempo, ou seja, o uso de alíquotas crescentes com o passar do tempo (aumentando a cada ano, por exemplo), é prevista, de forma expressa, apenas para o IPTU e subordinada a normas a serem veiculadas por lei federal, ou seja, a Lei 10.257 (Estatuto da Cidade).

Que o Município exerça um papel decisivo e insubstituível na aplicação normativa. Assim, no plano urbano, o dever de adequada utilização de seus bens em proveito da sociedade supõe a existência de uma política urbana, um programa de atuação governamental.

Um Município preocupado com o bem estar geral da população tem legitimidade para exigir dos proprietários o cumprimento da função social da propriedade.

SALA DAS SESSÕES, EM 03 DE MAIO DE 2017

OTTO LUIZ QUINTINO JUNIOR
VEREADOR - PRB