Itapeva, 07 de abril de 2025.

MENSAGEM N.º 22/ 2025

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Vimos pelo presente encaminhar a Vossas Excelências a proposta do projeto de Lei que: "INSTITUI no Município de Itapeva/SP os instrumentos para que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, promova o seu adequado aproveitamento nos termos da Constituição Federal e Lei Federal nº 10.527/01 (Estatuto da Cidade)."

Nesse aspecto, serão instituídos os instrumentos previstos no art. 182, da CF, em especial o IPTU progressivo no tempo que possui caráter extrafiscal, tendo por objetivo coibir a subutilização do solo urbano, e prol do princípio da função social da propriedade.

Por conseguinte, o Município poderá exigir o adequado aproveitamento do imóvel pelo seu proprietário e, caso o indivíduo não cumpra com a exigência do Poder Público Municipal, este poderá adotar a progressividade do IPTU para que se cumpra a função social da propriedade, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos, resultando-se, ainda, na desapropriação do imóvel, caso persista o descumprimento, após esse prazo.

Portanto, a fim de evitar especulação e ociosidade imobiliária, e incentivar a edificação sobre o imóvel, encaminha-se o projeto de lei em anexo para deliberação.

Ante o exposto, requer-se a esta Casa Legislativa a aprovação do presente projeto de lei.

Certo de poder contar com a concordância dos Nobres Vereadores desta D. Casa de Leis, aproveito o ensejo para renovar a Vossas Excelências meus elevados protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

ADRIANA DUCH MACHADO

PREFEITA MUNICIPAL

PROJETO DE LEI N.º 55 / 2025

INSTITUI no Município de Itapeva/SP os instrumentos para que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, promova o seu adequado aproveitamento nos termos da Constituição Federal e Lei Federal nº 10.527/01 (Estatuto da Cidade).

A Prefeita Municipal de Itapeva, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe confere o art. 66, VI, da LOM,

Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Capítulo I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Ficam instituídos no Município de Itapeva 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, arts. 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001 (Estatuto da Cidade), §6º do art. 15, da Lei nº 1.102/97, Código Tributário Municipal, art. 77 da Lei nº 2.499/2006, que institui o Plano Diretor Municipal e nos termos da Lei nº 2.520/2007, que disciplina sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo do Município de Itapeva, e demais normas legais vigentes.

Parágrafo único. Entende-se por imóvel subutilizado:

I - aquele cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo (art. 77, § 1º da Lei 2499/2006);

II - com construção paralisada a mais de 24 (vinte e quatro) meses, condenada ou em ruínas;

III - os imóveis com utilização de até 20% (vinte por cento) da área total do terreno; e

IV - os declarados abandonados na forma da lei.

Art. 2º Esta Lei incidirá sobre os imóveis localizados nas seguintes Zonas:

I - Central (ZC);

II - Residencial (ZR):

a) 1 (ZR1);

b) 2 (ZR2);

c) 3 (ZR3); e

III - de Comércio e Serviços (ZCS).

§1º Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do art. 46 do Estatuto da Cidade.

§ 2º Sem prejuízo do disposto no caput deste artigo, o Município de Itapeva poderá aplicar a alíquota progressiva no tempo de IPTU, nos imóveis urbanos não edificados, que não possuam muros ou aqueles que, independente da metragem territorial, tiverem edificação paralisada, condenada, em ruínas ou em situação de demolição.

Capítulo II
DA NOTIFICAÇÃO PARA PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 3º Os proprietários dos imóveis, tratados nesta Lei, serão notificados pelo Poder Executivo Municipal para promover o adequado aproveitamento dos imóveis.

§1º. A notificação referida no caput deste artigo poderá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, pelo Poder Público Municipal.

§2º. Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta Lei, caberá ao Município de Itapeva efetuar o cancelamento da averbação tratada no § 1º deste artigo.

§3º. Dar-se-á a notificação, autuada em procedimento administrativo próprio, expedida com prazo de quinze (15) dias úteis para que seja promovido o adequado aproveitamento do imóvel, cabendo impugnação e recurso nos termos dos arts. 168 a 188 da Lei nº 1.102/97, da seguinte forma:

I - por funcionário da Secretaria Municipal de Finanças, ao proprietário do imóvel ou responsável legal;

II - por meios eletrônicos ou telemáticos;

III - postal, mediante envio de correspondência com aviso de recebimento (A.R.), no endereço constante do cadastro imobiliário municipal;

IV - por edital, a ser publicado no diário oficial municipal eletrônico, quando frustrada a tentativa de notificação na forma prevista pelos incisos I, II ou III .

§4º. O prazo de quinze (15) dias úteis será contado, na forma dos incisos do §3º deste artigo:

I - do recebimento da notificação entregue por funcionário da Secretaria Municipal de Finanças, ao proprietário do imóvel ou responsável legal;

II – do dia do envio da notificação eletrônica ou telemática;

III- do recebimento da notificação via postal;

IV- da publicação do edital.

Art. 4º Os proprietários notificados deverão proceder com a apresentação do projeto e início da execução das obras nos termos disciplinados no art. 77, § 4º da Lei nº 2499/2006.

Parágrafo Único. O cumprimento da obrigação deverá ocorrer no prazo máximo de três (3) anos, a contar da aprovação do projeto.

Art. 5º. A expedição do alvará de demolição, ou aprovação de projeto de parcelamento do solo, ou do alvará de aprovação e execução de nova edificação fica condicionado à integral atualização do cadastro do imóvel junto ao Departamento de Tributos Imobiliários e ao adimplemento das pendências tributárias já lançadas sobre o imóvel.

Art. 6º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação prevista no art. 3º, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, sem interrupção de quaisquer prazos.

Capítulo III
DA ALÍQUOTA PROGRESSIVA NO TEMPO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA

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

§ 1º Considera-se ocorrido o fato gerador do IPTU Progressivo no tempo em 1º de janeiro do exercício subsequente ao da constatação do descumprimento, por parte do proprietário, das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, desde que o descumprimento perdure até essa data, e, em 1º de janeiro de cada exercício seguinte, até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 2º A alíquota a ser aplicada respeitado o limite contido no caput deste artigo, desconsiderando-se qualquer isenção, acréscimo, desconto ou limite de diferença nominal entre exercícios, obedecerá aos seguintes termos:

I-Para o primeiro ano, de dois por cento (2%);

II-Para o segundo ano, de quatro por cento (4%);

III-Para o terceiro ano, de oito por cento (8%);

IV-Do quarto em diante, de quinze por cento (15%).

§ 3º A majoração das alíquotas prosseguirá com a mesma base, mesmo que em exercícios posteriores ocorra alteração de dados cadastrais do imóvel que implique enquadramento diverso do adotado, conforme disposto no § 2º deste artigo.

§ 4º O lançamento do IPTU Progressivo no Tempo será efetuado na seguinte conformidade:

I - lançamento regular do IPTU em conformidade com os artigos 12 e seguintes da Lei nº 1102/97 e suas alterações posteriores, e demais leis municipais que regem o assunto, sem qualquer desconto na base de cálculo, isenção do tributo ou outros benefícios fiscais;

II - lançamento complementar do IPTU Progressivo no Tempo, que consiste no produto do valor venal do imóvel, sem qualquer desconto, pela alíquota apurada conforme os §2º deste artigo, subtraído do valor lançado conforme o inciso I deste parágrafo.

§ 5º O lançamento complementar a que se refere o inciso II do § 4º deste artigo conterá aviso indicando tratar-se de tributação em razão do descumprimento da função social da propriedade.

§ 6º 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.

§ 7º 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.

§ 8º Observadas as alíquotas previstas neste artigo, aplica-se ao IPTU Progressivo a legislação tributária vigente no município de Itapeva.

§ 9º 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.

§ 10 O IPTU Progressivo aplica-se, inclusive, aos imóveis que possuem isenção do imposto.

Art. 8º Caso o proprietário de imóvel isento do IPTU seja notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, a isenção do imposto será suspensa.

§ 1º Suspensa a isenção, o IPTU será lançado a partir da data da ocorrência dos fatos geradores supervenientes, nos termos do art. 12 da Lei 1102/97.

§ 2º Em caso de impugnação à notificação referida no caput deste artigo, havendo decisão favorável ao contribuinte, proceder-se-á à análise do mérito quanto ao benefício da isenção para os fatos geradores ocorridos desde a sua suspensão.

Art. 9º. Observadas as disposições previstas nesta Lei, aplica-se ao IPTU Progressivo no Tempo a legislação tributária vigente no Município de Itapeva.

Capítulo IV
DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 10. Decorridos 5 (cinco) anos da cobrança do IPTU Progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, a Secretaria Municipal de Finanças poderá acionar a Procuradoria-Geral do Município para proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

Parágrafo único. É facultado ao Fisco Municipal, face à natureza jurídica do tributo e à origem do crédito tributário, compensar os valores devidos à municipalidade a título de IPTU Progressivo com os valores devidos ao proprietário desapropriado, na forma do art. 34 do DL nº 3365/41.

Art. 11. Após a desapropriação, o Município de Itapeva deverá, 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 pelo Município de Itapeva, 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 do imóvel, nos termos do § 1º deste artigo, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei.

Capítulo V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12. É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo de que trata esta Lei.

Art. 13. Os instrumentos de promoção do adequado aproveitamento de imóveis, nos termos desta Lei, aplicam-se, inclusive, àqueles que possuem isenção da incidência do IPTU.

Art. 14. Ficam excluídos do alcance desta lei:

I - os imóveis urbanos não edificados de qualquer dimensão e quantidade, pertencentes as instituições beneficentes, culturais ou religiosas, cuja destinação seja específica para suas atividades estatutárias.

II – os imóveis urbanos não edificados de até 300 m² (trezentos) metros quadrados, desde que não possuam edificação paralisada, condenada, em ruínas ou em situação de demolição e que seja o único imóvel do proprietário.

III - os imóveis que, situados na área urbana, são comprovadamente utilizados em exploração extrativa, vegetal, pecuária, agroindustrial ou dotados de fragmento de vegetação nativa.

Art. 15. As despesas decorrentes da execução desta Lei serão suportadas por dotações orçamentárias próprias.

Art. 16. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Palácio Prefeito Cícero Marques, 07 de abril de 2025.

ADRIANA DUCH MACHADO

PREFEITA MUNICIPAL