



Araçariguama, 27 de Janeiro de 2020.

Ofício 012/2020 - GP

Senhor Presidente,

Venho por meio deste, solicitar os bons préstimos à Vossa Excelência, apresentar para apreciação e votação do seguinte Projeto de Lei;

**PROJETO DE LEI N° 046 DE 27 DE JANEIRO DE 2020**, que INSTITUI, NOS TERMOS DO ART. 182, § 4º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, OS INSTRUMENTOS PARA O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA NO MUNICÍPIO DE ARAÇARIGUAMA, ATRAVÉS DO IPTU PROGRESSIVO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Sem mais para o momento, aproveito a oportunidade para apresentar meus cordiais cumprimentos.

**JOÃO BATISTA DAMY CORRÊA JUNIOR**  
Prefeito Municipal

**FRANCISCANO RODRIGUES DE SOUSA**  
Secretário de Governo

Excelentíssimo Senhor  
**MOACYR DE GODOY NETO**  
DD. Presidente da Câmara Municipal de Araçariguama.

C. M. ARAÇARIGUAMA - SP  
PROTOCOLO N.º 021/2020  
EM 28/01/2020  
HORA: 14:02  
ASS: [Assinatura]



**MENSAGEM N° 191/2020  
PROJETO DE LEI N° 046/2020**

Senhor Presidente,

Tenho a honra de apresentar a Vossa Excelência, o incluso Projeto de Lei, a fim de que o mesmo seja submetido à apreciação desse Legislativo.

O Projeto de Lei em exame visa instituir no Município de Araçariguama 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 artigos 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001 (Estatuto da Cidade), e demais normas legais vigentes.

O presente Projeto de Lei traz em seu bojo, os instrumentos para o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana no Município de Araçariguama, através do IPTU Progressivo, pois é um moderno instrumento de justiça social, definido pelo Estatuto da Cidade já em 2001.

A última instância da Justiça Brasileira, o Supremo Tribunal Federal (STF), em 1º de Dezembro de 2010, decidiu por unanimidade que ele pode ser aplicado.

O maior objetivo do IPTU Progressivo é motivar os proprietários de imóveis a construírem e darem finalidade social às suas propriedades urbanas, sob pena de terem a tributação incidente aumentada e até a possibilidade de desapropriação em condições vantajosas para a municipalidade.

Trata-se basicamente de combater a ociosidade de imóveis da cidade dotadas de infraestrutura básica. Tal ociosidade normalmente decorre de atitudes especulativas, quando os proprietários aguardam condições vantajosas financeiramente para comercializá-los. Enquanto isso, o preço da terra sobe no mercado imobiliário, pela falta de oferta, encarecendo igualmente os produtos (unidades habitacionais, especialmente, mas o uso comercial de pequeno porte também). Além disso, tais imóveis degradam o entorno onde se localizam, quando a limpeza e manutenção não é feita pelos proprietários.

Cabe salientar que, muitos proprietários não residem no município e para nem serem encontrados pela eventual fiscalização, sequer atualizam seus endereços ou forma de serem encontrados a fim de notificações, carnês ou multas.

Aguardam, astutamente, a época de uma nova anistia, quando pagam com enormes descontos, os seus débitos e multas acumulados, em detrimento dos cofres públicos e de qualquer Ética ou padrão moral.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
ARAÇARIGUAMA**

Aguardam, astutamente, a época<sup>1</sup> de uma nova anistia, quando pagam com enormes descontos, os seus débitos e multas acumulados, em detrimento dos cofres públicos e de qualquer Ética ou padrão moral.

Dois são os efeitos desse comportamento: em primeiro lugar, imóveis abandonados, cheios de mato, animais pestilentes, construções literalmente caindo aos pedaços, algumas vezes ocupadas por meliantes, mantendo a população do entorno em estado de tensão e desespero.

Segundo efeito: espaços urbanos muitas vezes até próximos do centro da cidade, gerando "vazios" que impedem o saudável crescimento radial dos bairros e obrigam a Prefeitura a "pularem-nos" e levar, com ônus financeiro muito mais elevado, todas as redes de abastecimento (água, esgoto, transporte, creches, escolas, etc) para localidades tangenciais mais distantes e com isso (à custa dos outros e dos cofres públicos), num efeito colateral duplamente perverso, valorizando ainda mais esses vazios.

Ante o exposto, considerando que se trata de medida político-administrativa de interesse público, tenho a satisfação de levar ao conhecimento dos Nobres Vereadores este Projeto de Lei para avaliação, discussão e aprovação por essa Egrégia Casa de Leis.

Por derradeiro, aproveito a oportunidade para apresentar a Vossa Excelência os meus protestos de estima e consideração.

Araçariguama, 27 de janeiro de 2020.

**JOÃO BATISTA DAMY CORRÉA JUNIOR**  
Prefeito do Município

**FRANCISCANO RODRIGUES DE SOUSA**  
Secretário de Governo



## **PROJETO DE LEI N.º 046 DE 27 DE JANEIRO DE 2020.**

INSTITUI, NOS TERMOS DO ART. 182, § 4º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, OS INSTRUMENTOS PARA O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA NO MUNICÍPIO DE ARAÇARIGUAMA, ATRAVÉS DO IPTU PROGRESSIVO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

**JOÃO BATISTA DAMY CORRÊA JUNIOR** Prefeito do Município de Araçariguama, localizada no Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, conferidas pela Lei Orgânica Municipal, apresenta o presente Projeto de Lei:

### **Capítulo I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** Ficam instituídos no Município de Araçariguama 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 artigos 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001 (Estatuto da Cidade), e demais normas legais vigentes.

**Art. 2º** O Município de Araçariguama, na promoção do seu adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, deverá compatibilizar os princípios da função social da cidade e da propriedade urbana com necessidades estratégicas definidas nas políticas municipais de desenvolvimento urbano e promoção social.

**Art. 3º** Nos termos do arts. 1º e 2º desta Lei, o Município de Araçariguama poderá exigir que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicar sucessivamente os instrumentos legais previstos, tais como:

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

**Parágrafo único.** Independentemente do Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo, previsto nesta Lei, o Município de Araçariguama poderá aplicar alíquotas progressivas e diferenciadas ao IPTU em razão do valor, localização e uso do imóvel, conforme disposto na Emenda Constitucional nº 29/2000.



**Art. 4º** Esta Lei incidirá sobre os imóveis localizados na área urbana ou de expansão urbana do Município de Araçariguama, não edificados, subutilizados ou não utilizados, desde que situados em local com os seguintes melhoramentos:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

IV - pavimentação asfáltica.

**Art. 5º** Para os efeitos desta Lei considera-se:

I - imóvel não edificado: lote ou gleba com coeficiente de aproveitamento igual a zero, bem como aquele que contenha construção em ruína, comprovado por Laudo de Interdição;

II - imóvel subutilizado: lote em que o somatório das áreas totais edificadas existentes não atinjam o mínimo de 7% (sete por cento) da área total edificável prevista para o referido imóvel no respectivo local em que se encontra.

III - imóvel não utilizado: lote ou gleba com edificação que atenda ao coeficiente de aproveitamento, porém, com utilização inferior a 60% (sessenta por cento) da área construída.

§ 1º Os imóveis abaixo serão enquadrados no inciso III deste artigo, de acordo com os prazos a seguir especificados:

a) imóveis sem desenvolvimento de atividades ou função há pelo menos 1 (hum) ano, a contar do seu enquadramento na condição de imóveis não edificados e subutilizados;

b) imóveis com edificação paralisada há pelo menos 1 (hum) ano, a contar do seu enquadramento na condição de imóveis não utilizados;

## Capítulo II **DA NOTIFICAÇÃO PARA PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

**Art. 6º** Os proprietários dos imóveis tratados nesta Lei serão notificados pela Prefeitura de Araçariguama 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 por carta registrada, com aviso de recebimento;

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 poderá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, pela Prefeitura de Araçariguama.

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

**Art. 7º** Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de 6 (seis) meses a partir do recebimento da notificação, comunicar e comprovar à Prefeitura de Araçariguama 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 construção.

**Parágrafo único.** A expedição do alvará de aprovação de projeto de parcelamento do solo ou do alvará de construção fica condicionada à comprovação efetiva da integral quitação do Imposto Predial Territorial Urbano do imóvel.

**Art. 8º** As obras de parcelamento ou edificação referidas no art. 7º 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 construção.

**Art. 9º** O proprietário terá o prazo de até 5 (cinco) anos, a partir do início das obras previsto no art. 8º 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. 10** A transmissão do imóvel, por ato "inter-vivos" ou "causa-mortis", posterior à data da notificação prevista no art. 6º, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização sem interrupção de quaisquer prazos.



**Capítulo III**  
**DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL**  
**URBANA PROGRESSIVO NO TEMPO - IPTU PROGRESSIVO**

**Art. 11** O imóvel caracterizado como solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, cujo proprietário tenha sido regularmente notificado para promover seu adequado aproveitamento e tenha descumprido as condições e os prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, será tributado pelo IPTU Progressivo no Tempo, mediante aplicação de alíquotas majoradas anualmente pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até atingir a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 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 a cada ano no cálculo do IPTU Progressivo no Tempo será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior, respeitado o limite estabelecido no caput deste artigo.

§ 3º No primeiro ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, o valor da alíquota do ano anterior, mencionado no § 2º deste artigo, será aquele que foi ou teria sido aplicado para a apuração do IPTU no exercício anterior, em conformidade com os artigos 5º e 10 da Lei Complementar nº 17, de 29 de dezembro de 1995, desconsiderando qualquer isenção, acréscimo, desconto ou limite de diferença nominal entre exercícios.

§ 4º 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 § 3º deste artigo.

§ 5º O lançamento do IPTU Progressivo no Tempo será efetuado na seguinte conformidade:

I - lançamento regular do IPTU em conformidade com os artigos 5º, 10, 15 e 16 da Lei Complementar nº 17, de 29 de dezembro de 1995, com alterações posteriores, 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, 3º e 4º deste artigo, subtraído do valor lançado conforme o inciso I deste parágrafo.



§ 6º O lançamento complementar a que se refere o inciso II do § 5º deste artigo conterá aviso indicando tratar-se de tributação em razão do descumprimento da função social da propriedade.

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

§ 8º Enquanto o proprietário atender às condições e aos prazos estabelecidos para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do imóvel, considera-se comprovado o cumprimento da respectiva obrigação, para fins do disposto nos §§ 1º e 7º deste artigo.

§ 9º O IPTU Progressivo no Tempo aplica-se, inclusive, aos imóveis que possuem isenção.

§ 10 É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo no Tempo.

**Art. 12** Caso o proprietário de imóvel isento do IPTU seja notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, a isenção do imposto deverá ser suspensa.

§ 1º Suspensa a isenção, o IPTU será lançado a partir da data da ocorrência dos fatos geradores supervenientes, nos termos dos artigos 1º e 6º da Lei Complementar nº 17, de 29 de dezembro de 1995.

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

§ 3º É vedada a concessão de quaisquer isenções do IPTU incidente sobre imóvel objeto de notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, enquanto a exigência não tiver sido totalmente cumprida.

§ 4º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, proceder-se-á à análise do mérito quanto ao benefício da isenção para os fatos geradores posteriores.

**Art. 13** Observadas às disposições previstas nesta Lei, aplica-se ao IPTU Progressivo no Tempo a legislação tributária vigente no Município de Araçariguama.

## Capítulo IV DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS



**Art. 14** Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário do imóvel tenha cumprido a obrigação de parcelá-lo, edificá-lo ou utilizá-lo, conforme o caso, o Departamento de Receitas poderá acionar a Secretaria Municipal dos Assuntos Jurídicos para proceder à desapropriação desse bem com pagamento em títulos da dívida pública.

**Parágrafo único.** Será mantida a cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, pela alíquota majorada, até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

**Art. 15** Os títulos da dívida pública, referidos no art. 12 desta Lei, de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais, nos termos do art. 8º da Lei Federal nº 10.257 de Julho de 2001.

**Art. 16** Após a desapropriação referida no art. 14 desta Lei, a Prefeitura de Araçariguama deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados 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 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. 17** Ficam excluídos os terrenos de qualquer dimensão e quantidade, pertencentes a instituições benéficas, culturais ou religiosas, cuja destinação seja específica para suas atividades estatutárias.

**Art. 18** Ficam excluídos os imóveis que, situados na área urbana, são comprovadamente utilizados em exploração extrativa, vegetal, pecuária e agroindustrial.

**Art. 19** As despesas decorrentes da execução desta Lei serão suportadas por dotações orçamentárias próprias.

**Art. 20** O Poder Executivo poderá regulamentar por decreto os procedimentos necessários para cumprimento do disposto nesta Lei.

**Art. 21** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ARAÇARIGUAMA**

**Art. 21** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Araçariguama 27 de janeiro de 2020.

**JOÃO BATISTA DAMY CORRÉA JUNIOR**  
Prefeito do Município

**FRANCISCANO RODRIGUES DE SOUSA**  
Secretário de Governo