trilhante

IPTU Progressivo no Tempo

O IPTU progressivo no tempo consiste no aumento do valor do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) cobrado de um imóvel, como sanção pelo descumprimento de condições e prazos para o parcelamento, edificação e utilização compulsória.

É instrumento de política urbana, com caráter de sanção de natureza pecuniária. Possui caráter extrafiscal (não busca arrecadação, mas sim a obrigar a adequação do uso do imóvel), ao contrário do IPTU fiscal normal (possui caráter arrecadatório).

Esta sanção é sempre a primeira medida a ser tomada, diante do descumprimento do PEUC.

Normas

> ***Art. 182.*** *A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem- estar de seus habitantes.*
> *§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:*
> *II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;*
>
> ***Art. 7°*** *Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5o desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5° do art. 5º desta Lei, 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.*
> *§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o caput do art. 5º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.*
> *§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º.*
> *§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.*

Regras

- A lei **específica municipal** sobre o PEUC é que **fixa o valor da alíquota** (percentagem do valor do imóvel que será cobrada) (Art. 7º, caput, EC)
- O **valor máximo da alíquota é de 15%** (Art. 7º, § 1º , EC).

Exemplo: Alíquota dobrando a cada ano, até o limite.

Majoração da alíquota é anual. (Art. 7o, § 1o , EC)

- **Valor da alíquota não pode ser mais que o dobro do valor do ano anterior**. (Art. 7o, § 1o , EC)

- É **vedada a concessão de isenções ou de anistia** relativas à tributação progressiva. (Art. 7o, § 3o , EC)
- **Se, após a aplicação do IPTU progressivo no tempo, o proprietário cumpre sua obrigação, cessa a cobrança a partir do próximo exercício (ano).**
    - Se o proprietário só tinha o dever de apresentar projeto e o fez, a aplicação do IPTU progressivo fica apenas suspensa, extinguindo-se apenas quando verificar-se que tal proprietário executou o projeto nos prazos e condições estabelecidas.
- **Após 5 anos de aumento, se não houver cumprimento da obrigação, o poder público poderá** (Art. 7o, § 2o , EC):
    - **Manter a cobrança pela alíquota máxima (15%)**; ou
    - **Aplicar a desapropriação sanção**

Responsabilidades do Poder Público

O poder público deve realizar o monitoramento dos imóveis notificados por meio de sistema permanente e atualizado, que demonstre a consonância com os objetivos do Município e com o aprimoramento do espaço urbano.

Deve haver harmonia entre o Setor de Planejamento Urbano, responsável por aplicar o PEUC, e de o Finanças Municipais, responsável pela execução do IPTU progressivo, a fim de que os instrumentos de política urbana sejam utilizados com eficiência.

Deve-se executar a sanção do IPTU progressivo em harmonia com o Código Tributário Municipal

A aplicação da alíquota progressiva deve estar sinalizada no carnê de cobrança do IPTU, como forma de dar ciência ao proprietário do imóvel de que está sendo sancionado.

Possibilidade de recurso

O recurso deve ser juntado ao processo administrativo do PEUC (que começou com a notificação da obrigação de aplicar PEUC).

A análise inicial deve ser feita pelo setor de planejamento urbano ou pela área que coordena o PEUC

Em caso de:

- Indeferimento: comunica-se o proprietário e o processo é arquivado
- Deferimento: se verificado que o proprietário cumpriu com suas obrigações, o setor de finanças municipais deverá cancelar lançamento da progressividade e informar o proprietário.

Desapropriação-Sanção com Pagamento em Títulos

A desapropriação sanção é instrumento de política urbana em que o poder público impõe ao proprietário a perda do seu imóvel, indenizando-o com o pagamento em títulos da dívida pública, como segunda sanção pelo descumprimento do PEUC.

É aplicado somente após transcorridos 5 anos da aplicação da sanção do IPTU progressivo, sem que tenha havido ainda o cumprimento das obrigações pelo proprietário.

Esta desapropriação tem caráter sancionatório e é utilizada para fins de política urbana, de modo que difere da desapropriação por interesse social ou utilidade publica.

Os títulos da divida pública deverão ser autorizados pelo Senado Federa e poderão ser **resgatados no prazo de 10 anos**, em **prestações iguais e sucessivas**. A indenização é feita pelo **valor real do imóvel**, ou seja, não são computadas as expectativas de ganhos, os lucros cessantes e os juros compensatórios. Serão **assegurados juros legais de 6% ao ano**. Tais títulos **não poderão ser utilizados para pagamento de tributos**.

A **competência** para o processo de desapropriação é **privativa do Município**.

É desnecessária a expedição de decreto expropriatório do chefe do executivo nesse caso, pois já é de conhecimento do proprietário – já foi notificado e já subiu o IPTU

Normas

> ***Art. 182.*** *A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem- estar de seus*

> *habitantes.*
> *§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:*
> *III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.*
> *Art. 8o Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.*
> *§ 1o Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação 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 de seis por cento 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 § 2o do art. 5o desta Lei;*
> *II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.*
> *§ 3o Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.*
> *§ 4o O Município procederá ao 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, nesses casos, o devido procedimento licitatório.*
> *§ 6o Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5o as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5o desta Lei.*

A desapropriação sanção deve estar prevista no plano diretor e em legislação específica.

O procedimento da desapropriação, por sua vez, está previsto no Decreto 3365/41 (norma geral das desapropriações)

Efeitos da propositura da ação:

Após a propositura da ação de desapropriação neste caso, não cabe a suspensão do processo por cumprimento das obrigações do proprietário, em harmonia com o princípio da ininterruptividade do processo.

Adequado aproveitamento do município

Após a efetiva desapropriação, o Município tem o prazo de 5 anos (a partir da incorporação do imóvel ao patrimônio público) para dar uso adequado à propriedade, fazendo com que esta cumpra sua função social.

É autorizada a alienação ou concessão da propriedade do Município a terceiros, por falta de interesse ou impossibilidade de devida utilização, por meio de licitação e mantidas as obrigações

do PEUC.