

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA
Assessoria Técnica SEPLAM

Sobre a Lei Nº 12.145, DE 08 DE SETEMBRO DE 2011.

IPTU PROGRESSIVO

REFERÊNCIAS LEGAIS

Lei 10.257/01
ESTATUTO DA CIDADE.

CAPÍTULO II **DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

Seção I

Dos instrumentos em geral

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

IV – institutos tributários e financeiros:

a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;

Seção II

Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

I – cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

II – (VETADO)

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

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

§ 4º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em

etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 6º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

Seção III

Do IPTU progressivo no tempo

Art. 7º 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 § 5º 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.

Seção IV

Da desapropriação com pagamento em títulos

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.

CAPÍTULO III DO PLANO DIRETOR

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

- I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;
- II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;
- III – sistema de acompanhamento e controle.

PLANO DIRETOR DE JOÃO PESSOA

DECRETO N.º 6.499 de 20 de Março de 2009

CONSOLIDA A LEI COMPLEMENTAR N.º 054, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2008, ÀS DISPOSIÇÕES DA LEI COMPLEMENTAR N.º 03 DE 30 DE DEZEMBRO DE 1992.

**ERROS, CONFLITOS E INCONSISTÊNCIAS DO TEXTO
COMENTÁRIOS, SUGESTÕES e CORREÇÕES.**

TÍTULO I DA POLÍTICA URBANA Capítulo III Das Definições

Art. 7º. Para os fins desta lei são adotados as seguintes definições:

XXIV - IPTU progressivo no tempo: majoração da alíquota do IPTU – Imposto Predial e Territorial urbano - pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos, não devendo exceder a 02 (duas) vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 10% (dez por cento) (AC);

O Estatuto da Cidade diz 15% - §1º ART. 7º.

TITULO III DOS INSTRUMENTOS PARA A GESTÃO URBANA

Capítulo IV Do Imposto Territorial Progressivo e do Parcelamento ou Edificação Compulsórios

Seção I Do Imposto Predial e Territorial Progressivo

Art. 48. O Poder Executivo poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicação sucessiva, dos seguintes institutos. (NR):

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios. (AC);
- II - Imposto Predial e Territorial Urbano-IPTU progressivo no tempo. (AC);
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública. (AC).

Seção II Do Parcelamento ou Edificação Compulsórios

Art. 49. REVOGADO.

I e II – REVOGADOS.

Parágrafo único – REVOGADO.

Art. 49 A. Ficam definidas como áreas passíveis de aplicação dos institutos previstos no art. 48, incisos I, II e III os lotes ou glebas não edificados, subutilizados ou não utilizados e que não estejam cumprindo sua função social, conforme previsto no art. 5º, incisos I e II e art. 6º, nas seguintes localidades: (AC).

I – nas Zonas Adensáveis Prioritárias. (AC);

II – nas Zonas de Restrições Adicionais. (AC).

Rever ou detalhar melhor esta Zona, uma vez que ela abrange 06 outros setores, a saber: o Centro Principal da Cidade, a Orla Marítima, o Altiplano do Cabo Branco e o Cone de Proteção ao Vôo do Aeroclube, os Setores de Amenização Ambiental e de Proteção da Paisagem. Estratégia ERRADA! Em área de restrição não deveria ser incentivado o parcelamento e nem a edificação.

§ 1º São considerados solo urbano subutilizado, lote ou a gleba edificados (lotes ou glebas não edificados, subutilizados ou não utilizados) nas seguintes condições. (AC).

a) destinado exclusivamente ao uso residencial unifamiliar que contenha edificações cuja área seja inferior a 10% (dez por cento) do coeficiente (Índice) de aproveitamento básico ou com área inferior a 450 (quatrocentos e cinqüenta) metros quadrados, prevalecendo o índice menor. (AC).

Um edifício residencial com área de 445m² não se caracteriza subutilizado e nem uma casa de 45m² num lote de 450 (10%) é referência para ser penalizado com o IPTU progressivo.

b) destinado aos demais usos, que contenha edificações cuja área seja inferior a 20% (vinte por cento) do coeficiente (Índice) de aproveitamento básico. (AC).

Os edifícios comerciais e de serviços novos, estão disponibilizando grandes áreas de estacionamento e por isso têm baixa taxa de ocupação, mas não se caracterizam como subutilizados.

§ 2º Excetuam-se da aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios os imóveis: (AC).

a) que necessitem de áreas construídas menores para o desenvolvimento de atividades econômicas e os imóveis com exploração de produtos hortifrutigranjeiros vinculados a programas de abastecimento alimentar, devidamente registrados nos órgãos competentes. (AC).

Esclarecer melhor – qual área mínima?

b) os imóveis que incluem em seu perímetro Áreas de Preservação Permanente, conforme o Código Florestal Brasileiro. (AC).

Esclarecer melhor – qual o percentual?

c) os imóveis com vegetação nativa relevante e que exerçam função ambiental essencial. (AC).

Esclarecer melhor – qual o percentual?

d) as áreas de parques municipais e parques urbanos. (AC).

Todas as áreas públicas.

e) as áreas ocupadas por clubes sociais ou de lazer ou associações de classe. (AC).

Deveria ser revisto, uma vez que existem inúmeros clubes/associações de “filhos de municípios” que ocupam áreas públicas doadas irregularmente e que estão em estado de abandono.

f) os imóveis onde haja incidência de restrições jurídicas, alheias à vontade do proprietário, que inviabilizem atender ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios. (AC).

g) imóvel que se enquadre como vazio urbano, desde que não ultrapasse 450,00 m² (quatrocentos e cinqüenta metros quadrados) de área, cujo proprietário não possua outro imóvel nessas condições. (AC).

§ 3º A aplicação dos *mecanismos* previstos no *caput* deste artigo dar-se-á em áreas em que haja predominância de *condições* favoráveis de infra-estrutura, topografia e qualidade ambiental para sua otimização. (AC).

Quais mecanismos????

Nestas condições, apenas os imóveis localizados em áreas Adensáveis - Prioritárias e Não-prioritárias se enquadram. E os imóveis localizados nos 06 setores da Zona de restrições adicionais?

Art. 49 B. Os proprietários dos imóveis objeto da aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios serão notificados pelo Poder Executivo a dar melhor aproveitamento aos seus imóveis em prazo determinado, devendo a notificação ser averbada no Ofício de Registro de Imóveis competente. (AC).

Art. 49 C. No prazo máximo de 1 (um) ano, a partir do recebimento da notificação, os proprietários deverão protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou projeto de edificação. (NR)

O proprietário não é obrigado a parcelar o seu imóvel. Ele tem até 5 anos para tomar essa decisão, mesmo pagando IPTU majorado ano a ano.

§ 1º Os parcelamentos deverão ser iniciados e *concluídos* no prazo máximo de 02 (dois) anos e as edificações iniciadas e concluídas no prazo máximo de 03 (três) anos, contados da primeira aprovação do projeto. (AC).

Exigência equivocada. O Estatuto da Cidade -§4º do art. 5º, estabelece 02 anos para o início da obra e não sua conclusão.

§ 2º Em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas de empreendimentos, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo. (AC).

Apenas para grandes obras, §5º do art. 5º- Estatuto da Cidade.

Art. 49 D. O descumprimento das condições e dos prazos previstos nos artigos anteriores implicará a incidência do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a aplicação das seguintes alíquotas. (AC):

I - imóvel construído. (AC):

a) 1,5% (um e meio por cento) no 1º (primeiro) ano (AC);

- b)** 3,0% (três por cento) no 2º (segundo) ano (AC);
- c)** 5,0% (cinco por cento) no 3º (terceiro) ano (AC);
- d)** 7,0% (sete por cento) no 4º (quarto) ano (AC);
- e)** 10,0% (dez por cento) no 5º (quinto) ano (AC).

Isso é equivalente a 29,20% em 5 anos. Não representa nada!

II - imóvel não construído (AC):

- a)** 2,0% (dois por cento) no 1º (primeiro) ano; (AC).
- b)** 4,0% (quatro por cento) no 2º (segundo) ano; (AC).
- c)** 6,0% (seis por cento) no 3º (terceiro) ano; (AC).
- d)** 8,0% (oito por cento) no 4º (quarto) ano; (AC).
- e)** 10,0 % (dez por cento) no 5º (quinto) ano. (AC).

Isso é equivalente a 33,58% em 5 anos. Não representa nada!

Deste modo o prazo se dilata para 8 anos, senão vejamos: 1 ano após notificação (art. 49 C), 02 anos para concluir o parcelamento (§ 1º do art. 49 C). Digamos que o proprietário desista do parcelamento, logo será aplicado o imposto progressivo por 5 anos, perfazendo 8 anos para se possa efetivamente desapropriar o imóvel com pagamento de títulos da dívida pública.

§ 1º Alcançada a alíquota máxima prevista na alínea “e” dos incisos I e II, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que seja cumprida a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista nesta Lei. (AC).

Fica congelada no valor máximo infinitamente?????

§ 2º É vedada a concessão de isenções ou de anistias fiscais relativas ao IPTU progressivo no tempo, ressalvadas as hipóteses previstas na presente lei. (AC).

Art. 49 E. Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, aplicando-se os dispositivos contidos no art. 8º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. (AC).

Existem 02 possibilidades: cobrar infinitamente IPTU majorado até que seja cumprida a obrigação do parcelamento(§2º), ou desapropriar após 5 anos (art. 49 E)

A NOVA LEI

IPTU PROGRESSIVO

REVISÃO CONCEITUAL E DE CONTEÚDO

ERROS, CONFLITOS E INCONSISTÊNCIAS DO TEXTO
COMENTÁRIOS, SUGESTÕES e CORREÇÕES.

LEI Nº 12.147, DE 08 DE SETEMBRO DE 2011.

INSTITUI OS INSTRUMENTOS PARA O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA NO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA – IPTU PROGRESSIVO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA, ESTADO DA PARAÍBA, FAÇO SABER QUE O PODER LEGISLATIVO APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º Ficam instituídos no Município de João Pessoa, nos termos do art. 182, § 4º, da Constituição Federal, os instrumentos para que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, promova o seu adequado aproveitamento nos termos estabelecidos nos arts. 48 e 49 da Lei Complementar nº 03, de 30 de dezembro de 1992 - Plano Diretor da Cidade de João Pessoa.

Na verdade trata-se do Decreto N.º 6.499 de 20 de Março de 2009, e os artigos são o 48, 49A, 49B, 49C, 49D e 49E.

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

§ 1º A notificação será feita:

I - por funcionário do órgão competente, ao proprietário do imóvel ou, no caso deste 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 João Pessoa;
b) por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente fora do território do Município de João Pessoa.

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 do Município de João Pessoa.

§ 3º Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta Lei, caberá à Prefeitura do Município de João Pessoa 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 de João Pessoa 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.

Os termos estão errados. O certo é: Alvará de Licença de Parcelamento e Alvará de Licença de Construção, que poderá ser aprovado ou não.

Art. 4º As obras de parcelamento deverão ser iniciadas e concluídas no prazo máximo de 02 (dois) anos e as edificações iniciadas e concluídas no prazo máximo de 03 (três) anos, contados a partir da expedição do alvará de aprovação do respectivo projeto.

§ 1º Em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas dos empreendimentos, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Igual ao artigo 49C do Plano Diretor já comentado.

§ 2º 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.

O imóvel pode ficar 3 anos sem registro e o lote 2 anos?????

Art. 5º 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. 6º 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 aplicação das seguintes alíquotas:

I - Imóvel Construído:

- a) 1,5% (um e meio por cento) no 1º (primeiro) ano;
- b) 3,0% (três por cento) no 2º (segundo) ano;
- c) 5,0% (cinco por cento) no 3º (terceiro) ano;
- d) 7,0% (sete por cento) no 4º (quarto) ano;
- e) 10,0% (dez por cento) no 5º (quinto) ano.

II - Imóvel Não Construído:

- a) 2,0% (dois por cento) no 1º (primeiro) ano;
- b) 4,0% (quatro por cento) no 2º (segundo) ano;
- c) 6,0% (seis por cento) no 3º (terceiro) ano;
- d) 8,0% (oito por cento) no 4º (quarto) ano;
- e) 10,0 % (dez por cento) no 5º (quinto) ano.

§ 1º Alcançada a alíquota máxima prevista na alínea “e” dos incisos I e II, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que seja cumprida a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista nesta Lei.

§ 2º É vedada a concessão de isenções ou de anistias fiscais relativas ao IPTU Progressivo no tempo, ressalvadas as hipóteses previstas na presente Lei.

§ 3º Os instrumentos de promoção do adequado aproveitamento de imóveis, nos termos desta Lei, aplicam-se, inclusive, àqueles que possuem isenção da incidência do IPTU.

Artigo 6º é igual ao 49D do Plano Diretor, já comentado.

Art. 7º Decorridos 05 (cinco) anos da cobrança do IPTU Progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município de João Pessoa poderá proceder à desapropriação do imóvel,

com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos do art. 8º da Lei Federal nº 10.257/2001.

Artigo 7º é igual ao 49E do Plano Diretor, já comentado.

Art. 8º Após a desapropriação referida no art. 7º desta Lei, a Prefeitura do Município de João Pessoa **deverá, no prazo máximo de 05 (cinco) anos**, contado a partir da incorporação ao patrimônio público, proceder ao adequado aproveitamento do imóvel. **Nas condições aqui expostas, a Prefeitura levará praticamente 13 anos para conseguir dar uma utilidade social de um imóvel subutilizado.**

Art. 9º **Ficam definidas como áreas** passíveis de aplicação das regras estabelecidas por esta Lei e que não estejam cumprindo sua função social, conforme previsto no art. 5º, inc. I e II, e art. 6º do **Anexo Único do Decreto nº 6.499/09**, as seguintes localidades:

I- Zonas Adensáveis Prioritárias;

II- Zonas de Restrições Adicionais;

III- Zonas Especiais de Interesse Social.

O Anexo Único é a própria Lei do Plano Diretor, e os Artigos 5 e 6 não definem áreas onde se possa aplicar o IPTU Progressivo.

Aplicar o IPTU progressivo em ZEIS?????ABSURDO!!!!

Art. 10. O Executivo regulamentará esta Lei no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a partir da data de sua publicação.

Tem o Estatuto da Cidade e tem o Plano Diretor que é muito mais completo que essa Lei 12.147/2011 e ainda precisa de outra LEI para regulamentar?????

Art. 11. As despesas decorrentes da execução desta Lei serão suportadas por dotações orçamentárias próprias.

Art. 12. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Entra ou não entra em vigor?????

PAÇO DO GABINETE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, em 08 de setembro de 2011.

OUTRAS QUESTÕES URGENTES:

- **O Mapa 1 (suposto Anexo Único), que define o Macrozoneamento - Zonas Adensáveis e Não Adensáveis, onde poderá ser aplicado o IPTU Progressivo, não foi publicado.**

RECOMENDAÇÃO URGENTE:

- **Reeditar esta lei, por incorreção.**

AUTOR: EUGÊNIO CARVALHO NETO - JOÃO PESSOA, Outubro/2011.