



Câmara Municipal de Santa Bárbara D'Oeste

“Palácio 15 de Junho”

PROJETO DE LEI Nº 00170/2013

Institui instrumentos para o cumprimento da função social da propriedade urbana no município de Santa Bárbara d'Oeste e dá outras providências.

Autoria: Vereador Antonio Pereira.

Denis Eduardo Andia, Prefeito do município de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou o Projeto de Lei de autoria do Vereador Antonio Pereira e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Ficam instituídos no Município de Santa Bárbara d'Oeste os instrumentos para que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado promova o seu adequado aproveitamento nos termos dos § 2º e § 4º do art. 182 da Constituição Federal, dos arts. 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e dos arts. 34 e 37 da Lei Complementar nº 28, de 08 de novembro de 2006 - Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Santa Bárbara d'Oeste, alterado pela Lei Complementar nº 102, de 16 de dezembro de 2010.

Art. 2º Os proprietários dos imóveis tratados nesta lei serão notificados pela Prefeitura do Município de Santa Bárbara d'Oeste 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;

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 Santa Bárbara d'Oeste.

§ 3º Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta lei, caberá à

PROTOCOLO Nº: 09937/2013

DATA: 08/10/2013

HORA: 13:19

USUÁRIO: REINALDO



Câmara Municipal de Santa Bárbara D'Oeste

“Palácio 15 de Junho”

Prefeitura do Município de Santa Bárbara d'Oeste efetuar o cancelamento da averbação tratada no § 2º deste artigo.

Art. 3º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação, comunicar à Prefeitura do Município de Santa Bárbara d'Oeste uma das seguintes providências:

- I - início da utilização do imóvel;
- II - protocolamento de um dos seguintes pedidos:
 - a) Alvará de Licença de Parcelamento;
 - b) Alvará de Licença de Construção.

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 licença de parcelamento de solo ou alvará de licença de construção.

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 previstas no art. 5º desta lei, 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.



Câmara Municipal de Santa Bárbara D'Oeste

“Palácio 15 de Junho”

§ 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 Santa Bárbara d'Oeste.

§ 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 Santa Bárbara d'Oeste poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

Art. 9º Após a desapropriação referida no art. 8º desta lei, a Prefeitura do Município de Santa Bárbara d'Oeste 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 pela Prefeitura do Município de Santa Bárbara d'Oeste, 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. 10º As despesas decorrentes da execução desta lei serão suportadas por dotações orçamentárias próprias.

Art. 11 Esta lei entrará em vigor no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a partir da data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PROTOCOLO Nº: 09937/2013

DATA: 08/10/2013

HORA: 13:19

USUÁRIO: REINALDO



Câmara Municipal de Santa Bárbara D'Oeste

"Palácio 15 de Junho"

Plenário "Dr. Tancredo Neves", em 07 de outubro de 2013.

ANTONIO PEREIRA
"Pereira"
-Vereador PT-



PROTOCOLO Nº: 09937/2013 DATA: 08/10/2013 HORA: 13:19 USUÁRIO: REINALDO

Exposição de Motivos

Trata-se de Projeto de Lei de autoria do Vereador Antonio Pereira, que institui instrumentos para o cumprimento da função social da propriedade urbana no município de Santa Bárbara d'Oeste, tendo como



Câmara Municipal de Santa Bárbara D'Oeste "Palácio 15 de Junho"

objetivo estimular o desenvolvimento urbano e evitar a permanência de áreas sem uso em bairros que dispõem de infraestrutura.

O referido projeto é baseado na Carta Magna, em especial nos artigos 156 e 182 da Constituição Federal, que autorizam os municípios a aplicarem alíquotas progressivas de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) nesta situação, chamada de "progressividade no tempo", que tem, intrinsecamente, a função de penalizar o proprietário que não dá o adequado destino à sua propriedade imobiliária, sob o ponto de vista do cumprimento da função social da propriedade.

O artigo 156 estabelece que compete aos Municípios instituir impostos sobre propriedade predial e territorial urbana, que poderá ser progressivo conforme do valor do imóvel e ter alíquotas diferentes de acordo com sua localização e **uso**.

Já o artigo 182 da Constituição Federal trata da Política Urbana e dispõe que Poder Público municipal, por meio de sua política de desenvolvimento urbano, deve ordenar a prática plena das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes. Em seu parágrafo primeiro, o artigo coloca o Plano Diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana dos municípios.

É nos parágrafos segundo e quarto, entretanto, que o artigo 182 estabelece diretamente o imposto progressivo no tempo ao, em primeiro lugar, instituir o cumprimento da função social da propriedade urbana e ao facultar ao Poder Público o ***direito de exigir "do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento***, sob pena, sucessivamente, de:

- parcelamento ou edificação compulsórios;
- imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;
- 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."

O objetivo da implantação das alíquotas progressivas de IPTU é desestimular proprietários a manter seus imóveis fechados ou subutilizados – fatos que provocam indesejável redução de oferta de imóveis para o mercado, seja para venda, seja para locação.



Câmara Municipal de Santa Bárbara D'Oeste "Palácio 15 de Junho"

Vale ressaltar que a aplicação do imposto progressivo será feito com o conhecimento dos proprietários de imóveis subutilizados, que serão notificados pessoalmente ou por edital a dar o destino adequado ao respectivo imóvel. Se, depois de notificado, o proprietário não der andamento ao que dispõe a lei, passarão a incidir sobre o imóvel as alíquotas progressivas de IPTU, pelo prazo de cinco anos, até atingir a alíquota de 15%.

Além disso, a aplicação das alíquotas progressivas no tempo não tem como foco principal a mera arrecadação, mas, sim, servir de instrumento de **política urbana que estimule os proprietários a colocar no mercado os seus imóveis**, cuja demanda, vale lembrar, mostra-se extremamente aquecida, em especial, por conta das várias linhas de crédito que hoje são disponibilizadas pelo mercado financeiro.

Ademais, é importante citar a legislação local, em especial o artigo 34 do Plano Diretor que estabelece, em sua seção 2 - DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, que "lei específica definirá o uso e ocupação do solo nas macrozonas, obedecendo as seguintes diretrizes gerais:

IV - preservação e ampliação da área verde urbana;".

Isso significa que nenhuma área verde será afetada – pelo contrário. A legislação municipal garante que ela será preservada para manter a qualidade de vida existente em Santa Bárbara d'Oeste.

Por fim, destaco que o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Santa Bárbara d'Oeste (Lei Complementar nº 28, de 08 de novembro de 2006), alterado pela Lei Complementar nº 102, de 16 de dezembro de 2010, estabelece **os vazios urbanos**, ou seja, as MOPs (Macrozonas de Ocupação Preferencial) – não cabendo a este vereador alterar este estudo detalhado preparado por técnicos da Secretaria Municipal de Planejamento.

Em Santa Bárbara d'Oeste, atualmente os vazios urbanos estão localizados às margens da Avenida Santa Bárbara, entre o Córrego Giovanetti e os bairros São Francisco, Souza Queiroz, Terras de Santa Bárbara, Conjunto dos Trabalhadores e 31 de Março; ao lado da ETE Toledos, entre os bairros Terras de Santa Bárbara e Jardim Conceição; às margens da Rodovia Luiz de Queiroz (SP-304), entre os bairros Santa Inês e Residencial Mac-Knight; às margens da Avenida da Saudade, entre a Vila Diva, Jardim Augusto Cavalheiro e Jardim Icarai.

Lei semelhante está em vigor em São Paulo capital, com resultados significativos para conter a expansão desordenada e

PROTOCOLO Nº: 09937/2013

DATA: 08/10/2013

HORA: 13:19

USUÁRIO: REINALDO



Câmara Municipal de Santa Bárbara D'Oeste

“Palácio 15 de Junho”

a existência de áreas desocupadas onde a Prefeitura já executou infraestrutura pública.

Ante o exposto, submetemos à análise dos nobres Vereadores desta egrégia Casa o presente Projeto de Lei, esperando que o mesmo seja discutido e aprimorado de forma a alcançar os objetivos constantes da propositura.

Plenário “Dr. Tancredo Neves”, em 07 de outubro de 2.013.

ANTONIO PEREIRA
“Pereira”
-Vereador PT-



PROTOCOLO Nº: 09937/2013 DATA: 08/10/2013 HORA: 13:19 USUÁRIO: REINALDO