INDICAÇÃO Nº 1765/2014

Sugere ao Poder Executivo Municipal a realização de estudos visando a apresentação de Projeto de Lei para instituir instrumentos para o cumprimento da função social da propriedade urbana no município.

Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal,

Nos termos do Art. 108 do Regimento Interno desta Casa de Leis, dirijo-me a Vossa Excelência para sugerir que, por intermédio do Setor competente, sejam executados estudos visando a apresentação de Projeto de Lei para instituir instrumentos para o cumprimento da função social da propriedade urbana, neste município.

**Justificativa:**

Em vistorias pelo município, este vereador pode constatar a necessidade urgente da instituição de instrumentos para o cumprimento da função social da propriedade urbana no município de Santa Bárbara d’Oeste, tendo como 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 estimular o proprietário a dar 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 2º e 4º, 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.

Vale ressaltar que a aplicação do imposto progressivo deve ser feita com o conhecimento dos proprietários de imóveis subutilizados, que podem ser 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, podem 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 da 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 OCUPAÇÂO 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 Icaraí.

Lei semelhante está em vigor em São Paulo capital, com resultados significativos para conter a expansão desordenada e a existência de áreas desocupadas em regiões nas quais a Prefeitura já executou infraestrutura pública.

Ante o exposto, encaminho esta indicação, esperando que o assunto seja discutido e aprimorado de forma a alcançar os objetivos propostos.

Plenário “Dr. Tancredo Neves”, em 30 de abril de 2.014.

**ANTONIO PEREIRA**

**“Pereira”**

-Vereador PT-