



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

## PARECER JURÍDICO

**PL 302/2023**

**Requerente: Presidente da Câmara Municipal de Sorocaba**

Trata-se de projeto de lei, de autoria do Edil Fernando Alves Lisboa Dini, que *“Inclui o Art. 13A na Lei Municipal nº 10.497, de 10 de julho de 2013, 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 Sorocaba, através do IPTU Progressivo, e dá outras providências”*.

A proposição em análise está condizente com nosso direito positivo, conforme será demonstrado a seguir:

De início, observamos que a **matéria é de natureza tributária**, em seu aspecto **extrafiscal**, que se traduz na utilização da tributação para compelir o proprietário de imóvel urbano a cumprir **a função social da propriedade**, a qual foi elevada à categoria de princípio constitucional, nos termos do art. 5º, inciso XXIII da Constituição Federal:

*“Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:*

*(...)*

*XXIII – a propriedade atenderá a sua função social”*

Sendo assim, a proposição trata de matéria de competência legislativa municipal, haja vista que a instituição pelo Poder Público de instrumentos para o cumprimento da função social da propriedade urbana no Município é matéria predominantemente de interesse local, encontrando previsão constitucional nos seguintes dispositivos da Constituição Federal:

*Art. 30. Compete aos Municípios:*

*I - legislar sobre assuntos de interesse local;*

*(...)*

*III - instituir e arrecadar os tributos de sua competência, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei;*

*(...)*

*VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;*



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

**I - propriedade predial e territorial urbana;**

§ 1º **Sem prejuízo da progressividade** no tempo a que se refere o art. 182, § 4º, inciso II, o imposto previsto no inciso I poderá:

I - ser progressivo em razão do valor do imóvel; e

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**

§ 1º **O plano diretor**, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, **é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.**

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 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:**

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

**II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;**

Acerca do objeto da proposição em tela, a Lei Orgânica Municipal dispõe que:

“Art. 4º Compete ao Município:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

(...)

III - **instituir e arrecadar os tributos de sua competência**, bem como aplicar as suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei;

(...)

XVI - **promover, no que couber, adequado ordenamento territorial**, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

“Art. 33. Cabe à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, legislar sobre as matérias de competência do Município, especialmente no que se refere ao seguinte:

I - assuntos de interesse local, inclusive suplementando a legislação federal e a estadual, notadamente no que diz respeito:

(...)

II- **tributos municipais**, bem como autorizar isenções e anistias fiscais e a remissão de dívidas; (g.n.)



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

Já no que diz respeito a **iniciativa para o processo legislativo**, observamos que o tema já foi enfrentado em diversos julgados do Supremo Tribunal Federal e a jurisprudência da Corte é uníssona em negar a exigência de reserva de iniciativa em **matéria tributária**, merecendo destaque o seguinte julgado:

*“Tributário. Processo legislativo. Iniciativa de lei. 2. Reserva de iniciativa em matéria tributária. Inexistência. 3. Lei municipal que revoga tributo. Iniciativa parlamentar. Constitucionalidade. 4. Iniciativa geral. Inexiste, no atual texto constitucional, previsão de iniciativa exclusiva do Chefe do Executivo em matéria tributária. 5. Repercussão geral reconhecida. 6. Recurso provido. Reafirmação de jurisprudência. (ARE 743480 RG, Relator (a): Min. GILMAR MENDES, julgado em 10/10/2013, ACÓRDÃO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL- MÉRITO DJe-228 DIVULG 19-11-2013 PUBLIC 20-11 -2013)”*

Quanto ao **aspecto material**, a proposição em tela pretende acrescentar dispositivo à Lei Municipal nº 10.497, de 2013, que trata especificamente do **IPTU progressivo**, definindo quais imóveis serão considerados não utilizados para fins de aplicação da referida lei.

Tal pretensão está em conformidade com a legislação pátria que rege a matéria, não havendo impedimento legal a sua regular tramitação legislativa.

Registre-se que a matéria referente ao IPTU progressivo, de forma geral, encontra-se disciplinada na **Lei Nacional nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade)**, bem como na **Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 (Plano Diretor)**, nos seguintes termos:

## **Lei Nacional nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade),**

### **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.*



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 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. (g.n.)**

§ 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.



# CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 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.

## **Lei Municipal nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014 (Plano Diretor)**

Art. 5º **As diretrizes e disposições explicitadas nesta Lei deverão ser obedecidas na elaboração de planos, projetos e legislações específicas, notadamente aquelas referentes à:**

(...)

**X – parcelamento, edificação ou utilização compulsórios decorrentes da aplicação do Imposto Predial Territorial Urbano progressivo no tempo;**

Art. 31. **O imóvel cujo proprietário, notificado, não tenha cumprido com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar nos prazos estabelecidos por lei, a Prefeitura de Sorocaba poderá aplicar “Imposto Predial Territorial Urbano” progressivo no tempo, com alíquota majorada, por cinco anos consecutivos, na forma estabelecida pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e suas eventuais alterações.**

Art. 32. **Imóveis sujeitos por lei a parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, sobre os quais tenham sido aplicadas por cinco anos consecutivos alíquotas progressivas do “Imposto Predial Territorial Urbano” sem que o respectivo proprietário tenha cumprido as exigências legais, poderão ser objeto de desapropriação por parte do Município, com pagamento em títulos da dívida pública municipal, atendidas as disposições da legislação federal citada no artigo anterior. (g.n.)**

Ante o exposto, **nada a opor sob o aspecto legal da proposição** ressaltando que a sua aprovação dependerá do voto favorável da maioria simples dos membros desta Casa de Leis, conforme determina o art. 162 do Regimento Interno<sup>1</sup>

É o parecer.

Sorocaba, 8 de novembro de 2023.

**Roberta dos Santos Veiga**  
Procuradora Legislativa

<sup>1</sup> Art. 162. Todas as deliberações da Câmara, salvo disposição expressa em contrário, serão tomadas por maioria de votos, presente a maioria absoluta dos seus membros.