

Dispõe o artigo 182 da Constituição Federal, que toda *"política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal"*, tem por objetivo *"ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes"*.

Para tanto, o legislador constituinte faculta 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 *"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"* (conf. § 4º, incisos I, II e III do mencionado artigo 182).


A Lei Federal 10257 de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, ao disciplinar o Capítulo II – Da Política Urbana, da Constituição Federal (artigos 182 e 183), estabelece, em seus artigos 7º e 8º, a disciplina do imposto predial progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento de títulos pela Municipalidade.

A aplicabilidade do imposto predial e territorial progressivo no tempo e da desapropriação dele decorrente, nos termos da legislação vigente, depende, por sua vez, da aprovação pelos municípios do Plano Diretor e de lei específica que trate de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (cf. art. 5º do Estatuto da Cidade).

No âmbito do Município de São Paulo, o Plano Diretor Estratégico (PDE) foi instituído pela Lei 13430 de 13 de setembro de 2002. Na dicção do PDE, a aplicação do instituto do parcelamento, edificação e utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, bem como do imposto predial e territorial no tempo e da desapropriação decorrente, são *instrumentos indutores do uso social da propriedade* (cf. art. 199).

O PDE em seu artigo 202 estabeleceu a utilização do imposto predial e territorial progressivo no tempo, *"caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no artigo anterior, o Município aplicará alíquotas progressivas de IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar conforme o caso"*. Estabeleceu ainda, no § 1º desse dispositivo, que lei específica *"baseada no artigo 7º da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto"*.

Foi além o PDE: em seu artigo 203 prevê que, *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 a desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública"*. E também nessa hipótese, o PDE remete a disciplina autônoma para que possa ocorrer a desapropriação, esta em consonância com o artigo 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade (Parágrafo único do artigo 203).



Com a edição da Lei 13885 em 24 de agosto de 2004, instituindo os Planos Regionais Estratégicos (PRE), o Poder Público Municipal passou a estar apto a detalhar, no espaço urbano, as áreas que poderão ser sujeitas a parcelamento ou edificação compulsórios, sobre as quais poderá incidir o imposto predial progressivo no tempo e, no limite, estando sujeitas a desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, conforme dispõe explicitamente o § 3º do artigo 201 do PDE.

Na sequência dessa profícua produção legislativa, a presente iniciativa objetiva regulamentar, no âmbito do Município de São Paulo, a aplicação do imposto predial e territorial progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento de títulos com pagamento de títulos da dívida pública. Isso, em estrita obediência às diretivas contidas no PDE e legislação complementar invocadas, bem como da legislação federal e do texto constitucional.

Optamos por texto legal que apenas e tão somente regulamente os institutos mencionados, sem fazer qualquer referência explícita à legislação municipal, deixando-a implícita. Com isso, entendemos ser mais perene a regulamentação. Caso estivesse pontuada por legislação específica, cada vez que essa legislação fosse alterada, também deveria ocorrer alteração na regulamentação.

Em verdade, a regulamentação dos institutos do imposto predial e territorial progressivo no tempo e da desapropriação com pagamento de títulos da dívida pública, está expressa no Estatuto da Cidade. Foi preciosismo, embora meritório, dos preclaros vereadores, estabelecer a mesma disciplina no PDE.

Estabelecemos alguns parâmetros específicos, em conformidade com a legislação municipal pertinente. Em relação à alíquota do imposto predial e territorial progressivo no tempo, no § 1º do artigo quarto, acolhemos sugestão do ilustre jurista Fernando Dias Menezes de Almeida (cf. "Estatuto da Cidade – Lei 10257, de 10.07.2001 – Comentários", Editora Revista dos Tribunais, 2ª edição, p. 88). Entendemos a progressividade proposta, ser a que guarda mais fidelidade à função social da propriedade.

Submetemos o presente projeto de lei à aprovação desta Casa Legislativa, pois sabemos que todos os ilustres vereadores têm plena consciência de que o solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado significa grave ofensa às funções sociais da cidade, enquanto expressão concreta da função social da propriedade.

Oferecer ao poder público municipal a possibilidade de aplicação do imposto predial e territorial progressivo no tempo e, em decorrência, a desapropriação com pagamento de títulos da dívida pública nessa hipótese, significa inibir a iniciativa do proprietário particular na utilização imprópria do imóvel. Com isso, estaremos dando substancial contribuição para solucionar o grave problema de moradia da população paulistana.



Jose Police Neto  
Vereador - PSDB