

IPTU Progressivo no Tempo I - Conceito e Aplicação

Nas cidades se materializam os problemas cotidianos da população e se evidenciam os principais conflitos sociais, econômicos e culturais. Uma abordagem abrangente, que parta de uma visão integrada de direitos, não pode reduzir o espaço do cidadão à sua moradia.

O acesso a uma habitação digna é fundamental para o efetivo exercício da cidadania, mas não é suficiente. Afinal, ninguém vive apenas em sua casa. Cada vez mais se afirma o direito à cidade, como um espaço a ser definido por seus habitantes de forma coletiva, de modo a atender às necessidades da maioria e respeitando os limites ambientais.

A melhor maneira para se definir o destino de uma cidade é a elaboração de um Plano Diretor. Além de permitir um planejamento conjunto da cidade que se quer, permite ao governo municipal aplicar uma série de instrumentos de intervenção urbana, que possibilitem a efetiva realização da função social da propriedade na cidade. Um desses instrumentos é o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo.

O IPTU progressivo no tempo é um instrumento previsto no Estatuto da Cidade (art. 7º, da Lei 10.257/2001) que permite ao governo municipal aumentar, progressivamente, o valor da alíquota do IPTU de um imóvel, caso seu proprietário não lhe dê a utilização conforme o previsto no Plano Diretor. A medida consiste em uma espécie de desincentivo aos proprietários em manter imóveis abandonados, terrenos vazios sem edificação, ou glebas sem utilização e parcelamento, de forma a racionalizar e otimizar a ocupação das cidades.

O objetivo deste instrumento é combater a especulação imobiliária e induzir a utilização de áreas da cidade já dotadas de infraestrutura urbana, ao invés de promover a ocupação de regiões distantes do centro que exigirão novo investimento público em drenagem, asfalto, iluminação pública, rede de água e esgoto, transporte coletivo e uma série de equipamentos urbanos como espaços de lazer, escolas, postos de saúde e etc.

As áreas passíveis de aplicação do IPTU progressivo no tempo devem ser previamente especificadas no Plano Diretor, que deve também definir os critérios que estabeleçam o que é subutilização, para cada região da cidade. Estabelecidos esses critérios será possível identificar se determinado imóvel está ou não cumprindo sua função social e aplicar os instrumentos de utilização, edificação e parcelamento compulsórios (previstos nos artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade).

Esses mecanismos dão ao governo municipal a possibilidade de determinar ao proprietário que dê a utilização adequada a seu imóvel, procedendo, conforme o caso, à sua ocupação, edificação ou parcelamento.

Se o proprietário não cumprir a determinação da Prefeitura no prazo estabelecido, esta poderá iniciar a cobrança do IPTU progressivo no tempo, aumentando, ano a ano, a alíquota do imposto sobre essa propriedade.

O primeiro passo para aplicar o IPTU progressivo no tempo é a elaboração de um Plano Diretor que, ao planejar a ocupação do território, preveja as áreas passíveis de aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios. Com o Plano Diretor em vigor, e verificando-se a existência de terrenos subutilizados, o próximo passo será propor à Câmara de Vereadores um projeto de lei determinando que aquele proprietário específico dê a seu imóvel a devida destinação, procedendo a seu parcelamento, edificação ou utilização no prazo estabelecido (no mínimo um ano para a entrada de um projeto no órgão competente, e dois anos a partir de sua aprovação para a efetiva edificação); e já prevendo, caso não seja cumprida a tarefa, a apli-

cação do IPTU progressivo.

Aprovada a lei, um funcionário da Prefeitura deve notificar o proprietário, informando-lhe suas obrigações e o prazo para a regularização da situação de seu imóvel. Se não for possível localizar o proprietário a Prefeitura deve, após três tentativas, proceder à notificação por meio da publicação de um edital. A partir da ciência do proprietário (em caso de notificação pessoal) ou da publicidade do edital (no caso de notificação por edital) inicia-se a contagem do prazo para cumprimento do determinado em lei. Se o proprietário cumprir a determinação legal - isto é, se proceder ao parcelamento, edificação ou utilização de sua propriedade - o imóvel passa a ter a destinação definida pelo Plano Diretor, não sendo mais necessária a aplicação do IPTU progressivo.

Caso o proprietário não atenda ao disposto na lei, a Prefeitura deve começar a cobrar o IPTU progressivo no tempo. Essa cobrança se faz pelo aumento gradual da alíquota do imposto, podendo-se dobrar seu valor de um ano para outro, até o máximo de quinze por cento do valor venal do imóvel. Se o proprietário, após cinco anos de cobrança do IPTU progressivo, continuar se recusando a cumprir a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização de seu imóvel, o Município pode desapropriar o imóvel, mediante o pagamento com títulos da dívida pública, calculando-se como parâmetro para a desapropriação o valor venal, que serviu de base para o cálculo do IPTU cobrado até então. Se o Município não tiver interesse na desapropriação, a Prefeitura poderá continuar cobrando o IPTU com base no valor máximo da alíquota (15%) até o cumprimento da obrigação pelo proprietário.