



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

SUBSTITUTIVO Nº 1 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 2/2025

Fixa condições, prazos e alíquotas no âmbito do Programa de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – IPTU Progressivo no Tempo – instituído pelo Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara.

CAPÍTULO I

DO OBJETO

Art. 1º Esta lei complementar fixa condições, prazos e alíquotas no âmbito do Programa de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – IPTU Progressivo no Tempo – instituído pela Lei Complementar nº 850, de 11 de fevereiro de 2014 (Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara), bem como nos termos do “caput” do art. 5º e do § 1º do art. 7º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

CAPÍTULO II

DAS CONDIÇÕES E PRAZOS COMPLEMENTARES PARA IMPLEMENTAÇÃO DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 2º Considera-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas situados em Zonas Especiais Mistas (ZOEMI), na classificação de Áreas Especiais de Interesse Urbano (AEIU), da subdivisão Área Compacta de Ocupação Prioritária (ACOP), bem como aqueles situados nas áreas destacadas do Mapa 14 do Anexo I da Lei Complementar nº 850, de 2014, com área igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), sendo o coeficiente de aproveitamento utilizado igual a zero.

Art. 3º Os terrenos e glebas com área igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), situados nas zonas referidas no art. 2º, que não atingirem coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,10, são considerados solo urbano subutilizado.

Art. 4º Constituem solo urbano não utilizado as edificações que não tenham sido objeto de uso, gozo ou fruição pelo proprietário há mais de 3 (três) anos a partir da notificação a que alude o § 3º do art. 155 da Lei Complementar nº 850, de 2014.

Art. 5º Ficam excluídos da obrigação de implementação, a que se refere este capítulo, os imóveis especificados no art. 157 da Lei Complementar nº 850, de 2014, bem como aqueles em que se encontrem instaladas atividades econômicas que não exijam edificação para o exercício de suas finalidades, tais como, entre outras atividades econômicas lícitas:

- I – estações aduaneiras;
- II – terminais de logística;

PROTOCOLADO 5974/2025 - 23/06/2025 14:49



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

III – transportadoras e garagem de veículos de transporte de passageiros;

IV – depósitos de material de construção a céu aberto;

V – terreno ou gleba vinculado à oferta de vagas de estacionamento de outra atividade econômica no entorno, nos limites estabelecidos pelo órgão municipal de trânsito;

VI – pátios de manobra e estacionamento de empresas de transporte;

VII – pátios descobertos de deposição ou manobra de containers, quando inerentes à atividade econômica licenciada para o imóvel;

VIII – linhas de transmissão de energia ou dados, trilhos, e assemelhados, quando operados por concessionárias ou permissionárias de serviços públicos ou característicos da atividade econômica licenciada para o imóvel;

IX – equipamentos industriais como fornos, tanques de combustíveis, dutos e assemelhados, quando inerentes à atividade econômica licenciada para o imóvel; quadras, piscinas e outras áreas de lazer descobertas, quando constituírem a atividade econômica licenciada para o imóvel;

X – fabricação de estruturas pré-moldadas de concreto, artefatos de cimento e preparação de massa de concreto e argamassa para uso na construção civil;

XI – estação ou equipamentos de captação, tratamento e distribuição de esgoto; e

XII – terrenos sujeitos a inundações.

Parágrafo único. Ficam igualmente excluídos da obrigação da implementação estabelecida por esta lei complementar os terrenos ou lotes:

I – tombados, provisória ou definitivamente, por órgão competente; e

II – que possuam áreas tecnicamente consideradas “non aedificandi”.

Art. 6º Constatada a ocorrência de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, nos termos dos arts. 2º a 4º desta lei complementar, deve o órgão municipal competente, em procedimento administrativo iniciado de ofício ou mediante provocação por qualquer pessoa, constituir a obrigação de seu parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, por meio da realização da averbação e da notificação previstas nos §§ 2º e 3º do art. 155 da Lei Complementar nº 850, de 2014.

Art. 7º Os prazos para que seja cumprida a obrigação de utilizar, parcelar ou edificar compulsoriamente são os seguintes:

I – até 1 (um) ano, a partir da notificação prevista no § 3º do art. 155 da Lei Complementar nº 850, de 2014, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II – até 2 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento; e

III – em até:



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

a) 2 (dois) anos, para finalizar as obras do empreendimento, contados do seu início, na hipótese de empreendimentos de pequeno porte;

b) 4 (quatro) anos, para finalizar as obras do empreendimento, contados de seu início, na hipótese de empreendimentos de médio ou grande porte.

§ 1º Na hipótese de o órgão municipal competente proceder ao arquivamento ou indeferimento do projeto previsto no inciso I do “caput” deste artigo, será considerado como não apresentado o projeto de parcelamento ou edificação.

§ 2º No caso do § 1º deste artigo:

I – será admissível a apresentação de novo projeto, caso a decisão do órgão competente tenha sido proferida antes do transcurso de 1 (um) ano, contado da notificação;

II – deverá ser adotada a providência prevista no Capítulo III desta lei complementar, caso a decisão do órgão competente tenha sido proferida após o transcurso de 1 (um) ano, contado da notificação.

Art. 8º Na hipótese em que a obrigação de utilização compulsória se referir a imóvel edificado, o sujeito passivo da obrigação, de forma alternativa ao previsto no art. 7º desta lei complementar e mediante manifestação expressa dirigida ao órgão competente, tem o prazo de 1 (um) ano e 6 (seis) meses, contados da notificação prevista no § 3º do art. 155 da Lei Complementar nº 850, de 2014, para proceder à utilização do imóvel edificado.

CAPÍTULO III

DAS ALÍQUOTAS RELATIVAS AO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 9º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos no Capítulo II desta lei complementar, o Município deve proceder à aplicação do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo, mediante majoração da alíquota pelo prazo de até 5 (cinco) anos consecutivos, de acordo com os limites estabelecidos pelo § 1º do art. 7º da Lei Federal nº 10.257, de 2001, da seguinte forma:

I – no primeiro ano, alíquota de 3,0% (três por cento) do valor venal atribuído ao imóvel para fins de lançamento do IPTU;

II – no segundo ano, alíquota de 6,0% (seis por cento) do valor venal atribuído ao imóvel para fins de lançamento do IPTU;

III – no terceiro ano, alíquota de 9,0% (nove por cento) do valor venal atribuído ao imóvel para fins de lançamento do IPTU;

IV – no quarto ano, alíquota de 12,0% (doze por cento) do valor venal atribuído ao imóvel para fins de lançamentos do IPTU; e

V – no quinto ano, alíquota de 15,0% (quinze por cento) do valor venal atribuído ao imóvel para fins de lançamento do IPTU.

Parágrafo único. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida até o final dos 5 (cinco) anos primeiros anos de que trata o “caput” deste artigo, o



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

Município deve manter a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 10. A Lei Complementar nº 850, de 2014, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 155.

.....
§ 1º A obrigação de que trata o “caput” e o instrumento do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo incidirão prioritariamente nas Zonas Especiais Mistas (ZOEMI), sem prejuízo de regulamentação em lei específica.

.....
§ 4º Os prazos a que se refere o “caput” deste artigo 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;

III – dois anos, para finalizar as obras do empreendimento, contados do seu início, na hipótese de empreendimentos de pequeno porte; e

IV – quatro anos, para finalizar as obras do empreendimento, contados de seu início, na hipótese de empreendimentos de médio ou grande porte.”(NR)

Art. 11. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Sala de Sessões “Plínio de Carvalho”, 23 de junho de 2025.

GUILHERME BIANCO, ALCINDO SABINO, ALUISIO BOI

PROTOCOLADO 5974/2025 - 23/06/2025 14:49



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

JUSTIFICATIVA

O IPTU progressivo ao longo do tempo representa um mecanismo fiscal e extrafiscal destinado a assegurar que as propriedades urbanas cumpram sua função social, contribuindo para o desenvolvimento urbano, a utilização eficiente do solo e a promoção da justiça social. Conforme estabelecido no artigo 182, § 4º, II da Constituição Federal de 1988, esse imposto pode ser gradualmente aumentado de acordo com o valor do imóvel, com o propósito de desencorajar a retenção especulativa de terras urbanas e estimular o uso apropriado das propriedades. A presença de espaços urbanos vazios nas cidades brasileiras evidencia a complexa relação entre os principais interessados na propriedade da terra e no setor imobiliário. Os proprietários buscam lucrar com as expectativas de valorização dos terrenos e o aumento dos ganhos no mercado imobiliário. Já as empresas do setor imobiliário retêm terras objetivando aumentar seus rendimentos por meio da expansão de suas atividades. A garantia de acesso a terrenos urbanizados para grande parte da população só pode ser alcançada por meio de uma reforma urbana que inclua os instrumentos necessários para regulamentar e controlar o desenvolvimento urbano, evitando a existência de espaços vazios e a especulação imobiliária. O equilíbrio entre o direito à propriedade privada e o interesse público é essencial para promover o desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo. Portanto, o IPTU progressivo ao longo do tempo incentiva os proprietários de terrenos subutilizados, especialmente aqueles com áreas superiores a 10.000 m², a desenvolver suas propriedades, promovendo assim um crescimento urbano mais sustentável. Essa abordagem tributária desestimula a prática de manter terrenos ociosos, tornando o mercado imobiliário mais acessível para compradores e inquilinos, contribuindo para a estabilidade dos preços. Além disso, o sistema pode ser utilizado como uma ferramenta para reduzir desigualdades nas áreas urbanas, incentivando o desenvolvimento de bairros menos favorecidos e melhorando a infraestrutura local.

Sala de Sessões “Plínio de Carvalho”, 23 de junho de 2025.

GUILHERME BIANCO, ALCINDO SABINO, ALUISIO BOI

PROTÓCOLO 5974/2025 - 23/06/2025 14:49