



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

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 art. 5º, “caput, e art. 7º, § 1º, 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), Áreas Especiais de Interesse Urbano (AEIU) e Área Compacta de Ocupação Prioritária (ACOP), 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 atinge coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,10, são considerados solo urbano subutilizado.

Art. 4º Constituem solo urbano não utilizado as edificações que não se encontrem na posse do proprietário ou de terceiros há mais de 3 (três) anos a partir da notificação a que alude o § 2º 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 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;
- III – transportadoras e garagem de veículos de transporte de passageiros;
- IV – depósitos de material de construção a céu aberto;

PROTÓCOLO 488/2025 - 20/01/2025 11:38 - PROCESSO 28/2025



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

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 de implementação estabelecida por esta lei complementar os terrenos ou lotes:

I – ocupados por clubes, associações de classe ou chácaras de recreio;

II – que estejam exercendo função ambiental essencial, atestada pelo órgão de gestão ambiental do Município;

III – de interesse do patrimônio cultural, tombados, provisória ou definitivamente, por órgão competente;

IV – que possuam áreas tecnicamente consideradas "non aedificandi"; e

V – que possuam áreas ambientalmente protegidas.

Art. 4º Os prazos para que seja cumprida a obrigação de parcelar ou edificar são os seguintes:

I – até 1 (um) ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente; e

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

§ 1º Imóveis de propriedade de associações e cooperativas habitacionais tem até 2 (dois) anos, a partir da notificação, para o protocolo de projeto órgão municipal competente.



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

§ 2º Caso, no prazo estabelecido no inciso I do “caput” deste artigo, não seja aprovado nenhum projeto apresentado, pela sua inviabilidade técnica, considera-se como não apresentado projeto.

Art. 5º As edificações não utilizadas terão o prazo de 1 (um) ano, a partir da notificação, para que sejam utilizadas.

CAPÍTULO III

DAS ALÍQUOTAS RELATIVAS AO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 6º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos no capítulo I desta lei complementar, o Município procederá 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 lançamento 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.

Art. 7º Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Sala de Sessões “Plínio de Carvalho”, 20 de janeiro de 2025.

GUILHERME BIANCO, ALCINDO SABINO, ALUISIO BOI



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”, 20 de janeiro de 2025.

GUILHERME BIANCO, ALCINDO SABINO, ALUISIO BOI