

ILUSTRÍSSIMO VEREADOR THIAGO CORDEIRO, MD. MEMBRO
DA COMISSÃO DE JUSTIÇA LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO DA
CÂMARA MUNICIPAL DE APUCARANA – ESTADO DO PARANÁ

PARECER JURÍDICO

Assunto: Projeto de lei 166/2025 de autoria do vereador Pablo da Segurança

Senhor presidente, tendo sido solicitado a esta procuradoria manifestação acerca da legalidade, constitucionalidade e demais requisitos de procedibilidade do projeto enumerado no preâmbulo deste, que dispõe sobre medidas de interesse público para imóveis urbanos que se enquadrem nas condições de não edificados, subutilizados ou não utilizados visando a segurança, a saúde pública e o cumprimento da função social da propriedade e no Município de Apucarana e dá outras providências, cumpre pôr em relevo o seguinte:

1. Proposições nesse sentido encontram-se nas competências legislativas dos municípios conforme o artigo 30 incisos I e II da Constituição Federal; inciso I- legislar sobre assuntos de interesse local, inciso II: suplementar a legislação federal e a estadual no que couber; e de acordo com o artigo 8.º inciso IV alínea a da Lei Orgânica Municipal legislar no exercício de suas competências suplementares; e a título de competência privativa, nos termos do **artigo 8.º inciso VII da Lei Orgânica do Município de Apucarana: “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, periurbano e rural”**. Verifica-se ainda que a proposição não se encontra entre as matérias cuja de competência seja de iniciativa privativa do Prefeito Municipal conforme elenca o art. 31 incisos I a IV da Lei Orgânica Municipal; ademais a proposição vem de encontro aos anseios públicos previstos nos artigos 129 a 134 da LOMA que dispõe sobre a “política urbana” orientada do município de Apucarana, especialmente o que



prevê o artigo 134 da mencionada lei, onde se lê: São instrumentos do desenvolvimento urbano, além de outros:

I- planejamento urbano

II- instrumentos tributários e financeiros, incluindo:

a) imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo sobre o imóvel.

b) imposto progressivo sobre a propriedade territorial urbana não edificada, incidindo sobre o número de lotes de um mesmo proprietário

No mesmo sentido a lei complementar nº 5, de 31 de dezembro de 2020, que dispõe sobre a revisão do Plano Diretor Municipal de Apucarana, ao revogar a Lei Complementar nº 03, de 19 de dezembro de 2014, em seu artigo 42 inciso I prevê a possibilidade de aplicação dos seguintes instrumentos de planejamento:

b) IPTU progressivo no tempo

c) desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

Entretanto em singela análise do arcabouço legislativo municipal de correlação ao plano diretor do município de Apucarana pode perceber-se a ausência de menção ou coartação dos princípios principiológicos inseridos no instituto do IPTU PROGRESSIVO ou mesmo a desapropriação de imóveis não utilizados ou subutilizados nas seguintes leis LC007/2020 (Lei do parcelamento de solo) e Lei 008/2020 (Lei de uso e ocupação do solo).

2. Do que se depreende do texto legal proposto, o desejo do legislador apenas reflete boa parte do arcabouço jurídico administrativo e constitucional pátrio que consagra suas atribuições e prerrogativas na defesa do interesse público, haja vista que o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) é um imposto municipal que incide sobre a propriedade predial e territorial urbana. No Brasil, o IPTU é um tributo de competência privativa



dos municípios, conforme previsto no artigo 156, I, da Constituição Federal.

A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 182, § 2º, inciso I, estabelece que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às seguintes exigências:

- I - aproveitamento racional e adequado;
- II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- III - observância das normas urbanísticas e ambientais.

O IPTU progressivo é um instrumento de política urbana previsto no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001, que tem como objetivo incentivar o cumprimento da função social da propriedade urbana, aplicado a imóveis que não cumprem sua função social, de acordo com os critérios estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal e que pode ser utilizado pelos municípios para promover o desenvolvimento urbano e a melhoria da qualidade de vida da população.

O imposto é calculado de forma progressiva, de modo que o valor do IPTU aumenta a cada ano que o imóvel permanecer na condição de não cumprimento da função social e instrumento importante de política urbana, pois atua como um mecanismo de pressão para que os proprietários de imóveis cumpram sua função social. O imposto pode ser aplicado a imóveis em diversas situações, como:

- Imóveis que estão subutilizados ou não utilizados;
- Imóveis que estão degradados ou em estado de abandono;
- Imóveis que estão localizados em áreas de interesse social;
- Imóveis que estão localizados em áreas de preservação ambiental.

A aplicação do IPTU progressivo é regulamentada pelo Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001 (art. 5º e 7.º)

O artigo 156, § 1º, inciso II, da Constituição Federal estabelece que a lei municipal pode estabelecer progressividade na alíquota do IPTU, em função do valor do imóvel e do não cumprimento da função social da propriedade. O Plano Diretor Municipal deve estabelecer os critérios para a aplicação do IPTU progressivo. Os critérios devem ser objetivos e claros, de modo a garantir a



aplicação uniforme do imposto. Os critérios mais comuns para a aplicação do IPTU progressivo são:

- a) **tempo de não cumprimento da função social:** tempo que o imóvel permanece na condição de não cumprimento da função social.
- b) **Valor do imóvel:** valor do imóvel.
- c) **Localização do imóvel:** localização do imóvel, como em áreas de interesse social ou de preservação ambiental.

O imposto pode ser utilizado para promover o desenvolvimento urbano e a melhoria da qualidade de vida da população. Os efeitos do IPTU progressivo podem ser divididos em dois grupos:

a)efeitos econômicos: pode aumentar a oferta de imóveis para uso habitacional ou comercial, o que pode reduzir os preços desses imóveis e também pode incentivar a regularização fundiária, o que pode aumentar a segurança jurídica dos proprietários de imóveis.

b)efeitos sociais: pode contribuir para a redução da desigualdade social, pois pode promover o acesso à moradia e ao trabalho e contribuir para a preservação ambiental, pois pode incentivar o uso sustentável do solo urbano. O IPTU progressivo no tempo é uma consequência de um outro instrumento da política urbana o PEUC (parcelamento, edificação e utilização compulsórios; ambos previstos pela própria Constituição Federal (art. 182), regulamentados por uma lei federal (Lei 10.257/2001, chamada de “Estatuto da Cidade”) recepcionados em São Paulo a partir de 2002, pelo Plano Diretor Estratégico. Ou seja, não se trata de uma decisão governamental, mas sim de uma política pública de Estado, obrigatória, portanto. O que ocorre é que não fora implementada desde então, e apenas recentemente o atual governo assumiu a tarefa de levar adiante sua implementação. Trata-se basicamente de combater a ociosidade de imóveis nas regiões da cidade dotadas de infraestrutura básica. Tal ociosidade normalmente decorre de atitudes especulativas, quando os proprietários aguardam condições vantajosas financeiramente para comercializá-los. Enquanto isso, o preço da terra sobe no mercado imobiliário, pela falta de oferta, encarecendo igualmente as unidades habitacionais e o uso comercial de pequeno porte. Além disso, tais imóveis degradam o entorno onde



se localizam, quando a limpeza e manutenção não é feita pelos proprietários. Em suma, o poder público notifica os proprietários para que, no prazo de um ano, apresente projeto de edificação no terreno, ou ainda de ocupação da construção, quando esta já existe. Não cumprida tal obrigação, aí então entra em cena o IPTU progressivo, até que ela seja atendida. A progressividade se dá na alíquota; em outras palavras, se considerarmos um imóvel cujo valor venal seja de \$1.000.000,00, e a alíquota de 1%, o IPTU exigido seria de \$10.000,00. Entretanto, notificado o proprietário e este não dando um uso ao imóvel, no ano seguinte a alíquota subirá para 2% e o resultado é uma cobrança de \$20.000,00; no 2º ano, alíquota de 4% e \$40.000,00 devidos, até o limite de cinco anos ou alíquota de 15%. O desejável, entretanto, é que o proprietário cumpra a obrigação, o que fará interromper o processo e retroceder a alíquota àquela original. De acordo com artigo 156, inciso I, da Constituição da República de 1988, compete aos Municípios instituir o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) que tem importante papel no orçamento municipal, figurando muitas vezes como principal fonte de receita dos municípios. Nos moldes do artigo 32 do Código Tributário Nacional, o fato gerador (fato ou conjunto de fatos que geram a obrigação de pagar o tributo) do IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, localizado na zona urbana do município. A expressão "zona urbana" deve ser definida em lei municipal e deve observar a existência de pelo menos dois melhoramentos de infraestrutura urbana dentre os previstos nos incisos do parágrafo 1º do artigo 32 do Código Tributário Nacional, dentre os quais a existência de meio-fio ou calçamentos, com canalização de águas pluviais; abastecimento de água; sistema de esgotos sanitários; rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado. O montante do IPTU, de acordo com o disposto no artigo 33 do Código Tributário Nacional, é baseado no valor venal do imóvel. O artigo 34 do Código Tributário Nacional define quem é o contribuinte que deverá pagar o imposto, segundo este dispositivo, o contribuinte do tributo é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título. A finalidade principal do IPTU é a arrecadação de recursos financeiros aos Municípios, tendo em vista que não é um imposto vinculado a alguma finalidade. Caráter fiscal do imposto. O tributo também pode ter caráter extrafiscal, quando tem por objetivo a intervenção na economia. Os impostos são medidos por alíquotas.



Conforme o CTN (Código Tributário Nacional) as alíquotas podem ser proporcionais ou progressiva. A alíquota proporcional é uma alíquota fixa. A alíquota progressiva ocorre com o aumento das alíquotas de certo imposto em função de um parâmetro definido. O IPTU pode ter alíquota progressiva em razão do valor do imóvel. Esse tipo de progressividade do IPTU é relacionado ao Princípio da Capacidade Contributiva no direito tributário. Dessa forma, a progressividade seria a medida para se alcançar a isonomia almejada pela Constituição. É autorizado ao município instituir lei que cobre do indivíduo alíquotas maiores ou menores de acordo com a capacidade contributiva dele, motivos pelos quais, pode o município promover o imposto progressivo no tempo. Nos termos do artigo 182, §4º, da Constituição Federal, é facultado ao município, mediante lei específica, exigir o adequado aproveitamento do imóvel pelo seu proprietário. Caso o indivíduo não cumpra com a exigência do Poder Público Municipal, este poderá impor diversas formas de sanções a ele, para que imediatamente cumpra a função social da propriedade. Uma delas é a adoção da progressividade do IPTU. Nesse tipo de progressividade, o objetivo é o cumprimento da função social da propriedade. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos, o município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana de forma progressiva no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos. O IPTU também poderá ser progressivo de acordo com a localização e o uso do imóvel como anteriormente mencionado. Com relação ao uso ou destinação do imóvel, pode o município instituir alíquotas diferentes. Um terreno baldio, por exemplo, pode sofrer uma alíquota maior se comparada às alíquotas de terrenos edificados. Imóveis utilizados na indústria ou comércio podem ter percentuais diferentes se comparados aos residenciais. Importante ressaltar que a súmula 668 do Supremo Tribunal Federal afirma que: "É inconstitucional a lei municipal que tenha estabelecido, antes da EC 29/00, alíquotas progressivas para o IPTU, salvo se destinada a assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana tal raciocínio resta superado, eis que existem possibilidades outras que admitem a progressividade. Apesar dos inúmeros predicados elencados no espírito da lei proposta na defesa da supremacia do interesse público, existem óbices afetos a exigências de ordem material relativas ao conteúdo prático e aplicabilidade da lei; pois a efetivação e materialização do IPTU progressivo e os passos seguintes a sua aplicação necessitam



estar devidamente explicitados no plano diretor que faz, como já salientado, singela menção ao instituto jurídico tributário sem esmiuçar seus demais acessórios de ordem jurídica tributária e administrativa preliminares e legalmente necessários a sua aplicação com regulamentação clara e exauriente devidamente explicitados no plano diretor e lei específica que defina em detalhes a implementação de imóveis e áreas específicas a serem alcançadas pelo IPTU progressivo sua atuação especial, temporal e consagradora de direitos subjetivos públicos com o devido processo legal, publicidade, segurança jurídica e razoabilidade, para só então convolar o direito municipal de punir o contribuinte inadimplente. O PEUC (parcelamento, edificação ou utilização compulsórios), o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo e a “desapropriação-sanção são três instrumentos previstos no Capítulo da Política Urbana da Constituição Federal (Art. 182), regulamentados pelo Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001; tais instrumentos aplicam-se sucessivamente. A proposição dessa série de instrumentos pela norma federal sustenta-se no princípio da função social da propriedade urbana, que relativiza o direito de propriedade e submete o interesse particular do proprietário à ordem pública e ao interesse da coletividade. A gestão do PEUC compete aos municípios, cujos planos diretores devem delimitar as áreas urbanas onde o instrumento será aplicado, visando a induzir o adequado aproveitamento da propriedade imobiliária urbana à lei municipal específica, cumpre fixar as condições e prazos para implementação da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar; infelizmente, nenhum destes instrumentos e requisitos jurídicos se fazem presentes na proposição em comento, vale ressaltar que um imóvel urbano cumpre sua função social quando atende aos parâmetros legais de ocupação do solo e é efetivamente utilizado, abrigando usos e atividades definidos na legislação municipal ou ainda, quando a não utilização tiver como objetivo a preservação de áreas ambientalmente sensíveis; sendo no mínimo razoável que medidas punitivas de parte do poder pública serem antecedidas por extensa regulamentação legal das condutas típicas que causem lesão ao interesse público. O PEUC (parcelamento, edificação ou utilização compulsória não se encontra regulamentado na legislação atinente o que não pode ocorrer, vez que é instituto jurídico que busca garantir o princípio da função social da propriedade, no qual o poder público obriga o proprietário a parcelar, edificar ou utilizar o imóvel que não tiver aproveitamento adequado.



Entende-se que o valor da terra urbana não está relacionado à qualidade da terra, mas aos equipamentos urbanos que a circundam. Mas considerando que quem paga os equipamentos urbanos é a sociedade, então o proprietário especulador que detém a terra esperando que se valorize para depois revender aproveita do esforço coletivo para benefício próprio, sem fornecer retorno à sociedade. Diante disso, o instituto da PEUC busca combater a injustiça gerada pelo uso meramente especulativo da terra, forçando o proprietário a dar uma função ao seu imóvel que também beneficie a coletividade promovendo:

- Bem-estar da coletividade
- Evitar atitudes meramente especulativas
- Evitar os enriquecimentos ilícito e sem causa

O art. 182, §4º, I, CF, prevê como obrigação de fazer do proprietário a promoção do adequado aproveitamento do imóvel, sob pena de:

- PEUC (providências impostas pelo poder público, que não possuem caráter de sanção)
- IPTU progressivo (sanção)
- Desapropriação (sanção)

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. § 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,
I - parcelamento ou edificação compulsórios;

Entende-se como regulamentação mínima da peuc a que traga a priori as seguintes classificações:*

A) CLASSIFICAÇÃO DO SOLO:

- Subutilizado: aproveitamento inferior ao coeficiente mínimo de aproveitamento (art. 5º, par. 1º, I, EC).



- Coeficiente de aproveitamento: relação entre área edificável e área do terreno (área total do lote e área da construção) (art. 28, par. 1º, EC).

- Não edificado: terra vazia, sem nenhum tipo de construção. Coeficiente de aproveitamento igual a zero.
- Não utilizado: construção sem utilização total ou em parcela significativa.

O poder público pode regulamentar o dever de bom aproveitamento e utilização do solo conforme necessidade, inclusive atribuindo diferentes limites temporais de tolerância (ex.: máximo de 3 anos sem utilizar terreno).

B) IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS NÃO EDIFICADAS, SUBUTILIZADAS E NÃO UTILIZADAS

- Sub-utilizadas e não edificadas: podem ser identificadas por meio de consulta ao cadastro imobiliário-fiscal, aos sistemas de controle interno da prefeitura, às matrículas dos cartórios de registro de imóveis, aos processos administrativos sobre imóveis, às imagens aéreas e por meio de vistorias físicas.

- Não utilizadas: mais difíceis de identificar; informações podem ser obtidas por meio de vistorias ou manifestação dos cidadãos.

C) PREVISÃO DAS ÁREAS NO PLANO DIRETOR

Depois de identificadas as áreas não edificadas, subutilizadas e não utilizadas, em quais delas serão aplicados os instrumentos?

Por primeiro, deve-se verificar se tais áreas possuem infraestrutura, demanda para utilização (art. 42, I, EC) e restrições ambientais. Deve haver criação de lei para fixar as condições e os prazos em que as áreas poderão ser submetidas ao PEUC ou a sanções. Os proprietários de imóvel passível de PEUC ou de sanção deverão ser notificados.

D) NOTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS



A notificação aos proprietários de imóvel é parte de processo administrativo, devendo ser averbada no cartório de registro de imóveis, para tornar pública a informação de que aquele imóvel deve cumprir obrigação de parcelamento, edificação ou utilização. Após a averbação, a obrigação torna-se *propter rem*, ou seja, está vinculada ao imóvel, independente de quem seja seu proprietário. Assim, caso o imóvel seja alienado, a obrigação transmite-se do antigo para o novo proprietário. O responsável por notificar a averbação é o funcionário do poder público municipal. A notificação deve ser endereçada:

- Quanto à propriedade de pessoa física: ao proprietário.
- Quanto à propriedade de pessoa jurídica: à pessoa com poderes de gerência ou administração.

Frustrada a notificação por 3 vezes, esta deve ser feita por edital (no Diário Oficial Municipal – DOM) e demais meios de comunicação disponíveis (e-mail, whatsapp, via correios com AR).

E) PRAZO PARA CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES

- Protocolo do projeto no órgão municipal competente: 1 ano ou mais, a partir da notificação.
- Termo inicial da notificação (início da contagem de prazo):

Notificação pessoal: 1º dia útil após a notificação.

Notificação por edital: 1º dia útil após a publicação no DOM.

- Início das obras: 2 anos ou mais, a partir da aprovação do projeto.

F) Lei específica pode prever, excepcionalmente, a conclusão em etapas de projetos de grande porte. Descumprimento do prazo acarreta sanções: IPTU progressivo no tempo e desapropriação.

G) DECRETO

Além da criação de lei específica para aplicação da PEUC, é necessário também a criação de decreto regulamentador para determinar atribuições a órgãos e agentes para efetivação dos direitos e obrigações contidos na lei específica. É por meio do decreto que se definirá quais secretarias e setores da administração serão



responsáveis pela aplicação do PEUC. Importante notar que o decreto é apenas regulamentador e, assim, não pode criar novas obrigações não previstas na lei especial. Há necessidade de controle social na criação dos decretos, inclusive pelo Conselho Municipal que tratar de questões sobre planejamento urbano.

H) OBSERVÂNCIA DAS FASES NECESSÁRIAS PARA APLICAÇÃO DO PEUC (RESUMO DO ART. 5º, ESTATUTO DAS CIDADES)

1. Criação de plano diretor, contendo, ao menos (Resolução 34/2005 do Ministério das Cidades):

- Critérios para caracterização de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados
- Prazo para notificação dos proprietários dos imóveis

2. Criação de lei municipal específica, prevendo condições e prazos de aplicação do PEUC

3. Criação de decreto municipal, prevendo secretarias e setores da administração responsáveis pela aplicação do PEUC

De todo o exposto conclui-se que o instituto jurídico tributário do “IPTU PROGRESSIVO” detém natureza jurídica norma - genética exorbitante pois determina uma espécie nova sancionatória para fins de cumprimento da finalidade social da propriedade, a desapropriação por interesse público desde que convolados todos os requisitos legais para sua aplicação e não bastasse dá norte outro meio extravagante de responsabilidade extracontratual do estado, qual seja a obrigação de indenizar proprietários com pagamento em



títulos da dívida pública, institutos amparados pelo direito administrativo e de festejado suporte fornecido pela doutrina pátria, onde se lê:

“se forem descumpridas as condições e os prazos previstos em lei municipal específica sobre parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, ou não sendo cumpridas as etapas previstas para os empreendimentos de grande porte, 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 05(cinco) anos consecutivos. O valor da alíquota a ser aplicada a cada ano será fixado na lei municipal pertinente e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15%. Se a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não for atendida em cinco anos o município manterá a cobrança do IPTU progressivo no tempo pela alíquota máxima até que seja cumprida referida obrigação, garantida a prerrogativa da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, prevista no art. 8.º do Estatuto da Cidade. Relativamente à tributação progressiva é vedada a concessão de isenções ou de anistia (art. 7.º, §3.º)”, e em arremate, volta a frisar acerca do descumprimento das imposições municipais relativas ao IPTU progressivo:

“o município poderá proceder a desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública. Esses títulos terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% ao ano. O valor real da indenização 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 §2.º do artigo 5.º da Lei 10.257 de 2001 e não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios. Os títulos de que se cuida não podem ser utilizados para pagamento de tributos”; in MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Municipal Brasileiro, p.997 “usque” 998 12ª. ed. São Paulo: Malheiros, 2000.

DA INCOMPETÊNCIA LEGISLATIVA “EX RATIONE MATERIAE”



A competência para instituir e aplicar o IPTU progressivo é do Poder Executivo Municipal, por meio de um projeto de lei que deve ser aprovado pela Câmara Municipal. A iniciativa, portanto, é da prefeitura (Poder Executivo) e não do Poder Legislativo (Câmara Municipal) ou de outras esferas de governo (Estado ou União). A Constituição Federal de 1988 (CF/88) atribui aos municípios a competência para instituir o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), conforme o Artigo 156, inciso I. A progressividade do IPTU (seja no tempo ou em razão do valor venal) está prevista na própria CF/88 (Art. 182, § 4º, e Art. 156, § 1º) e regulamentada pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001). A criação de um novo tributo ou a alteração da sua base de cálculo, como é o caso da instituição do IPTU progressivo é matéria que, pela legislação brasileira, é de iniciativa privativa do Chefe do Poder Executivo local. O projeto de lei, de autoria do executivo, deve ser enviado para a Câmara Municipal, onde será debatido em audiências públicas e, se aprovado, transformado em lei municipal. Além disso, a área de aplicação do imposto progressivo deve estar prevista no plano diretor do município. O Prefeito tem a iniciativa de propor a lei que institui o IPTU progressivo, e os vereadores na Câmara Municipal votam e aprovam (ou não) o projeto. Todos os atos de ordem legislativa ou de categoria mais simples sem a conotação geral de que se revestem as leis; estão sujeitos aos mesmos requisitos exigidos pelo direito administrativo; quais sejam os de prefixo CO/FI/FO/MO/O (competência, finalidade, forma, motivo e objeto); tal classificação é comezinha e se encontra na aquisição de conhecimentos jurídicos básicos do alunado e dos que desejem debruçar-se no estudo das letras jurídicas administrativas, eis porquê são lidos e relidos por quase meio século no escólio de Hely Lopes Meirelles in DIREITO ADMINISTRATIVO BRASILEIRO; 46ª. Ed, p.151, SÃO PAULO PODYUM e MALHEIROS EDITORES, 2025. Tal incompetência reside exatamente na impossibilidade jurídica do poder legislativo figurar como fonte originária para proposição de lei que altere tributos especialmente na hipótese em apreço onde a extrafiscalidade é flagrante e mais, sobre bens públicos sujeitos ao poder de polícia do executivo, no caso bens imóveis; é certo que os três poderes (executivo, legislativo e judiciário) possuem dito poder como forma de alavancar o império de suas decisões desde que revestidas da legalidade e isentos do abuso de autoridade; mas nesse caso específico trata-se de atribuição originária exclusiva do poder executivo; cumprindo ao legislativo



participar da fase de aprovação de leis como a equivocadamente proposta por iniciativa de vereador; entretanto a iniciativa é exclusiva do executivo que detém o “poder regulamentar” na matéria; eis que se tratam de bens públicos afetos ao executivo; ainda que no domínio e propriedade de particulares; afetos na acepção de se assujeitarem à “supremacia do interesse público”; é o que define o CTN (Código Tributário Nacional) em seu artigo 78: Considera-se poder de polícia atividade da administração pública que, limitando ou disciplinando direito, interesse ou liberdade, regula a prática de ato ou abstenção de fato, em razão de interesse público concernente à segurança, à higiene, à ordem, aos costumes, à disciplina da produção e do mercado, ao exercício de atividades econômicas dependentes de concessão ou autorização do Poder Público, à tranqüilidade pública ou ao respeito à propriedade e aos direitos individuais ou coletivos. (Redação dada pelo Ato Complementar nº 31, de 1966).

A competência para instituir e aplicar o IPTU progressivo é do Poder Executivo Municipal, por meio de um projeto de lei que deve ser aprovado pela Câmara Municipal. A iniciativa, portanto, é da Prefeitura (Poder Executivo) e não do Poder Legislativo (Câmara Municipal) ou de outras esferas de governo (Estado ou União). A Constituição Federal de 1988 (CF/88) atribui aos Municípios a competência para instituir o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), conforme o Artigo 156, inciso I. A progressividade do IPTU (seja no tempo ou em razão do valor venal) está prevista na própria CF/88 (Art. 182, § 4º, e Art. 156, § 1º) e regulamentada pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001). A alteração da base de cálculo do IPTU, como é o caso da instituição do IPTU progressivo é matéria que, pela legislação brasileira, é de iniciativa privativa do Chefe do Poder Executivo local. O projeto de lei, de autoria do Executivo, deve ser enviado para a Câmara Municipal, onde será debatido em audiências públicas e, se aprovado, transformado em lei municipal. Além disso, a área de aplicação do imposto progressivo deve estar prevista no Plano Diretor do município; é o que pacifica a jurisprudência pátria sobre o tema:

TJ-SP - Apelação Cível 10566663920238260053 São Paulo

Acórdão publicado em 17/02/2025



Ementa: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. ANULAÇÃO DE LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO. RECURSO PROVIDO. I. Caso em Exame Recurso de apelação interposto por Grambell Conservação e Comércio de Elevadores Ltda contra sentença que julgou improcedente ação anulatória de lançamento tributário de **IPTU progressivo**, proposta contra o Município de São Paulo. A autora foi condenada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios. A apelante alega vícios formais no lançamento do **IPTU** dos anos de 2021, 2022 e 2023, ausência de notificação válida e falta de averbação da notificação no cartório de registro de imóveis. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste na irregularidade do procedimento administrativo municipal, especificamente na falta de averbação da notificação no registro do imóvel e na ausência de notificação válida da decisão sobre a impugnação da autora. III. Razões de Decidir 3. A progressividade do **IPTU** é permitida pela Constituição Federal, desde que cumpridas as condições legais, incluindo a averbação da notificação no cartório de registro de imóveis, conforme a Lei Federal nº 10.257 /2001. 4. A ausência de averbação da notificação na matrícula do imóvel invalida o lançamento do **IPTU progressivo**, conforme jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso provido. Sentença reformada para declarar a nulidade dos lançamentos de **IPTU** com alíquota progressiva dos exercícios de 2021, 2022 e 2023. Município condenado ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios. Tese de julgamento: 1. A ausência de averbação da notificação no cartório de registro de imóveis invalida o lançamento do IPTU progressivo. 2. A notificação válida é condição essencial para a aplicação da progressividade do **IPTU**. Legislação Citada: CF/1988, art. 182, § 4º; CPC, art. 487, I; CPC, art. 85, § 3º, I; Lei Federal nº 10.257 /2001. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1039002-29.2022.8.26.0053; Relator a: Marcelo Theodósio; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; j. 3/06/2024 -; TJSP, Apelação / Remessa Necessária 1001010-16.2018.8.26.0363, Rel. Beatriz Braga, 18ª Câmara de Direito Público, j. 05/05/2020.

Fatos: O caso envolve uma apelação cível interposta por uma empresa contra o Município de São Paulo, visando a anulação



do lançamento de IPTU progressivo referente aos anos de 2021, 2022 e 2023.

TJ-SP - Apelação: APL 10010101620188260363 SP 1001010-16.2018.8.26.0363

Acórdão publicado em 05/05/2020

Ementa: Anulação de lançamento fiscal. **IPTU**. Exercício de 2018. Sobreveio sentença de procedência de pedido inicial, fundamentada na ausência de observância da municipalidade quanto aos procedimentos previstos na Lei Federal n. 10.257 /2001, notadamente a notificação do contribuinte, a fim de conferir lastro à progressividade de **IPTU**, mediante cobrança do imposto à razão de 2% sobre o valor venal dos imóveis pertencentes à autora. E, ainda, o juiz oficiante apontou que a Lei Municipal n. 324/2017 e Decreto Municipal n. 7.565/2017 não podem servir de base de cálculo, pois não houve atendimento do princípio da publicidade dos atos administrativos. A sentença deve ser mantida. Preliminar – Rechaçada a alegada ausência de interesse processual porquanto os cancelamentos dos lançamentos fiscais no âmbito administrativo, ora impugnados judicialmente, ocorreram durante o deslinde processual e, portanto, à época da propositura da demanda subsistia o binômio utilidade-necessidade. Mérito – Com efeito, a Lei Federal n. 10.257 /2001, norma que conferiu concretude às disposições dos artigos 182 e 183 , ambos da Constituição Federal , exige a prévia notificação do contribuinte mediante averbação na matrícula do imóvel para assinalar o descumprimento da função social da propriedade e dar legitimidade à intervenção estatal mediante, dentre outras medidas, a **cobrança de IPTU progressivo** no tempo. Na hipótese, a municipalidade não observou o rito procedimental, notadamente o envio de notificação, fato suficiente para macular o lançamento fiscal **progressivo**. Nega-se provimento ao recurso.

Trata-se da anulação de lançamento fiscal de **IPTU** referente ao exercício de 2018, onde a autora contestou a aplicação de alíquota de 2% sobre o valor venal de seus imóveis, com base na Lei Municipal.



TJ-SP - Apelação 10694660220238260053 São Paulo

Acórdão publicado em 04/10/2024

Ementa: Apelação Cível. Ação anulatória. **IPTU**. Lançamentos complementares. A sentença julgou a ação procedente e deve ser mantida. Anulação dos lançamentos complementares de **IPTU** (NL - notificação de lançamento - 02), em razão da inadequação da notificação por edital e da indevida aplicação do **IPTU progressivo**. A notificação por edital, conforme o artigo 32 do CTN, somente é admissível após esgotadas todas as tentativas de notificação pessoal, com previsão na legislação municipal. Precedentes do STF (RE 567.666) e do STJ (REsp 1.642.579/SP). Outrossim, a aplicação do **IPTU progressivo** enseja a observância de critérios estabelecidos pela legislação municipal, bem como a exigência de notificação prévia e prazo para regularização. De rigor, por conseguinte, a anulação dos lançamentos complementares devido à inadequação da notificação e a ausência de critérios legais para a aplicação do **IPTU progressivo**. Majoração da verba honorária advocatícia de 10% para 15% do valor atualizado da causa, em razão do insucesso recursal. Nega-se provimento ao recurso.

O caso envolve uma apelação do Município de São Paulo contra decisão que anulou lançamentos complementares de **IPTU**, alegando inadequação da notificação por edital e indevida aplicação do **IPTU progress**

TJ-CE - Apelação: APL 524299520148060167 Sobral

Acórdão publicado em 17/04/2023

Ementa: CONSTITUCIONAL E TRIBUTÁRIO. REMESSA NECESSÁRIA E APELAÇÕES CÍVEIS. MUNICÍPIO DE SOBRAL. **IPTU**. PROGRESSIVIDADE NO TEMPO. CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. ART. 182, § 4º, II, CF/88. REQUISITOS. INOBSERVÂNCIA. COBRANÇA INDEVIDA PRECEDENTES DO TJCE. TUTELA DE URGÊNCIA INAPLICÁVEL. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE DANO IRREVERSÍVEL. RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS. SENTENÇA MANTIDA.



HONORÁRIOS MAJORADOS. 1. Trata-se de remessa necessária e de recursos de apelação interpostos em face de sentença que julgou procedente Ação de Obrigação de não Fazer c/c Repetição de Indébito, determinando a abstenção, por parte do ente municipal, da **cobrança do IPTU progressivo** em razão do tempo, condenando, ainda, a municipalidade a repetir o indébito pago pelo autor nos últimos cinco anos, acrescidos de juros e correção monetária. 2. Para a efetivação da progressividade das alíquotas do **IPTU**, autorizada pela Emenda Constitucional nº 29 /2000, como forma de compelir os contribuintes a observarem a função social da propriedade, dando destinação adequada, é necessária a observância dos requisitos previstos no art. 182 , § 4º , II , da CF/88 . 3. A Lei Federal nº 10.257 /2001 (Estatuto das Cidades) preconiza que, para a aplicação do instituto da progressividade das alíquotas do **IPTU**, é necessário que exista legislação local específica indicando a área incluída no plano diretor, e a realização, nos termos do Estatuto, de prévia notificação do proprietário para cumprir a obrigação de utilizar adequadamente seu imóvel, antes de ser aplicado o imposto **progressivo** em alusão. 4. In casu, verifica-se que o Código Tributário do Município de Sobral descumpriu as condições previstas no art. 182 , § 4º , II , da CF/88 e nos arts. 5º e 7º , da Lei Federal nº 10.257 /2001 (Estatuto das Cidades), ao instituir a alíquota progressiva extrafiscal de **IPTU** sem a devida delimitação prévia das áreas incluídas no plano diretor para fins de **IPTU progressivo**, além de não ter procedido a efetiva notificação do contribuinte, no sentido de fazer cumprir a obrigação de utilizar adequadamente seu imóvel, atendendo a função social da propriedade, antes da concreta aplicação do imposto **progressivo** em alusão, mostrando-se **indevida a cobrança do IPTU progressivo** no tempo nos moldes do referido Código Tributário, não merecendo reparo a sentença recorrida. 5. No que se refere ao recurso do autor, verifica-se que, embora presente a fumaça do bom direito, não restou demonstrada a existência de risco de grave dano, estando a argumentação do postulante baseada em alegações genéricas sem evidência de algum fato concreto que denote a urgência aventada, não restando justificada a concessão da tutela antecipada requerida para determinar o imediato cumprimento da sentença recorrida. 6. Remessa Necessária e Apelações Cíveis conhecidas e desprovidas. Honorários advocatícios majorados para 12% doze por cento) sobre o valor atualizado



da causa. ACÓRDÃO: Acordam os integrantes da Primeira Câmara de Direito Público do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, à unanimidade, em conhecer da remessa necessária e das apelações, para NEGAR-LHES provimento, nos termos do voto do relator. Fortaleza, 17 de abril de 2023. DES. JOSÉ TARCÍLIO SOUZA DA SILVA Relator

O caso trata da **legalidade da cobrança do IPTU progressivo** pelo Município de Sobral, em face de uma ação de obrigação de não Fazer c/c Repetição de Indébito. O autor argumenta que a cobrança é indevida,

TJ-CE - Apelação Cível: AC 1039747320158060167 Sobral

Acórdão publicado em 26/10/2022

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL E REEXAME NECESSÁRIO. TRIBUTÁRIO. CONSTITUCIONAL. FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL. **IPTU**. ALÍQUOTA PROGRESSIVA EXTRAFISCAL. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. ART. 182 , § 4º , II , CF/88 . REQUISITOS. INEXISTÊNCIA. SÚMULA 668 DO STF. PRECEDENTES DESTA CORTE ESTADUAL. RECURSO E REMESSA OFICIAL CONHECIDOS E DESPROVIDOS. 1. No caso vertente, o município de Sobral, através da Lei Complementar Municipal nº 39/2013, instituiu o **IPTU progressivo** no tempo, isto é, uma progressividade extrafiscal para o imóvel urbano que não atender a sua função social; 2. Com efeito, a progressividade extrafiscal do **IPTU** tem previsão normativa no art. 182 , § 4º , II , da CF/88 , cujo objetivo é estimular o proprietário a utilizar de forma adequada seu imóvel, observando o plano diretor municipal de urbanização, visando a Administração Pública Municipal mitigar o número de áreas não ocupadas ou subutilizadas que são comumente usadas como mecanismo de especulação imobiliária, fato que dificulta o crescimento das cidades e prejudica sobremaneira a coletividade; 3. Verifica-se que Código Tributário do Município de Sobral descumpriu os requisitos prévios previstos no art. 182 , § 4º , II , da CF/88 e nos arts. 5º e 7º da Lei Federal nº 10.257 /2001 (Estatuto das Cidades) com vistas a instituição de alíquota progressiva extrafiscal de **IPTU**, ou seja, inexistente lei específica delimitando previamente as áreas incluídas no plano diretor para fins



de **IPTU progressivo** e não há previsão da efetiva notificação do contribuinte no sentido de fazer cumprir a obrigação de utilizar adequadamente seu imóvel, atendendo a função social da propriedade, de forma anterior à concretização do imposto **progressivo** em alusão; 4. Cumpre destacar, ainda, porventura a Fazenda Pública figure num processo, não se lhe deve exigir previamente o pagamento de custas e emolumentos judiciais, à luz do disposto no art. 91 do CPC . Todavia, referida norma processual não significa isenção total da Fazenda Pública, porquanto no caso vertente a condenação da Fazenda Pública Municipal nas custas processuais, em verdade, significa a restituição ao autor (vencedor) das despesas processuais que antecipou, razão pela qual merece censura a sentença nesse ponto, impondo-se a condenação do município de Sobral nas custas processuais dispendidas pelo autor na lide; 5. Apelação Cível e Reexame Necessário conhecidos e desprovidos. **ACÓRDÃO** Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de Reexame Necessário e Apelação Cível, **ACORDAM** os Desembargadores Membros integrantes da 2ª Câmara de Direito Público deste egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, por unanimidade, em conhecer do presente recurso e da remessa oficial, mas para negar-lhes provimento, nos termos do voto da Relatora. Fortaleza, dia e hora registrados no sistema. Desembargadora **MARIA IRANEIDE MOURA SILVA** Presidente do Órgão Julgador e Relatora

O caso envolve a instituição de **IPTU progressivo** pelo Município de Sobral, visando assegurar a função social da propriedade conforme o art. 182, § 4o, II, da CF/88. A controvérsia gira em torno da legalidade da imposição tributária.

TJ-SP - Apelação Cível 10014157720248260319 Lençóis Paulista

Acórdão publicado em 28/04/2025

Ementa: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO. **IPTU PROGRESSIVO**. RECURSO PROVIDO. I. Caso em Exame 1. Recurso de apelação interposto por José Eduardo da Silva Pinto contra sentença que denegou segurança em mandado de segurança impetrado contra ato do Secretário de Finanças do Município de Lençóis Paulista, visando reconhecer a



ilegalidade do lançamento de **IPTU progressivo**. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em: (i) verificar a regularidade do lançamento do **IPTU progressivo** devido à ausência de averbação da notificação na matrícula do imóvel; (ii) a aplicação indevida do **IPTU progressivo** enquanto o projeto urbanístico está pendente de aprovação. III. Razões de Decidir 3. A progressividade do **IPTU** é permitida pela Constituição Federal , desde que cumpridas as condições legais, incluindo a averbação da notificação no cartório de registro de imóveis, conforme a Lei Federal nº 10.257 /2001. 4. A ausência de averbação da notificação na matrícula do imóvel invalida o lançamento do **IPTU progressivo**, conforme jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso provido. Sentença reformada para conceder a segurança e anular o lançamento **progressivo** do **IPTU** referente ao exercício de 2024 quanto ao imóvel com inscrição cadastral nº 17.804-7. Tese de julgamento: 1. A ausência de averbação da notificação no cartório de registro de imóveis invalida o lançamento do **IPTU progressivo**. 2. A notificação válida é condição essencial para a aplicação da progressividade do **IPTU**. Legislação Citada: CF/1988 , art. 182 , § 4º ; Lei Federal nº 10.257 /2001. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1039002-29.2022.8.26.0053 ; Relator: Marcelo Theodósio ; 18ª Câmara de Direito Público; j. 03/06/2024. TJSP, Apelação / Remessa Necessária 1001010-16.2018.8.26.0363 , Rel. Beatriz Braga , 18ª Câmara de Direito Público, j. 05/05/2020.

TJ-MT - APELAÇÃO / REMESSA NECESSÁRIA CÍVEL
104437820178110051

Acórdão publicado em 25/11/2024

Ementa: DIREITO CONSTITUCIONAL E TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA. CONTRIBUIÇÃO PARA CUSTEIO DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA. **IPTU PROGRESSIVO**. LOTEAMENTO. CONSTITUCIONALIDADE DAS EXAÇÕES. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em exame 1. Apelação contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos para reconhecer apenas a inconstitucionalidade da taxa de conservação de vias e



logradouros públicos, mantendo a exigibilidade da Contribuição para Custeio do Serviço de Iluminação Pública CIP) e do **IPTU progressivo** sobre lotes não edificados em loteamento. II. Questão em discussão 2. Há duas questões em discussão: (i) saber se a Contribuição para Custeio do Serviço de Iluminação Pública é constitucional; e (ii) saber se é legítima a **cobrança do IPTU progressivo** sobre lotes não edificados pertencentes à empresa loteadora. III. Razões de decidir 3. A CIP, instituída pela EC 39 /2002, possui natureza sui generis e constitucionalidade reconhecida pelo STF, não se confundindo com taxa ou imposto, sendo irrelevante que apenas os consumidores de energia elétrica sejam contribuintes. 4. O **IPTU progressivo**, instituído após a EC 29 /2000, é instrumento legítimo de política urbana para combater a especulação imobiliária, sendo irrelevante a natureza do proprietário do imóvel ou sua condição de loteador. 5. A legislação municipal que institui **IPTU progressivo** não necessita demonstrar expressamente as condições ou diretrizes para atendimento da função social, bastando sua compatibilidade lógica e jurídica com a Constituição Federal. IV. Dispositivo e tese 6. Recurso desprovido. Tese de julgamento: "1. É constitucional a Contribuição para Custeio do Serviço de Iluminação Pública CIP) instituída após a EC 39 /2002, ainda que restrita aos consumidores de energia elétrica. 2. O **IPTU progressivo**, instituído após a EC 29 /2000, é instrumento legítimo de política urbana aplicável a lotes não edificados, independentemente da condição de loteador do proprietário." Dispositivos relevantes citados: CF/1988, arts. 145, § 1º, 149-A, 182; CTN, arts. 3º, 77, 78; EC 29 /2000; EC 39 /2002. Jurisprudência relevante citada: STF, RE 573.675 (Tema 44/RG).

O caso envolve uma apelação interposta por uma empresa contra decisão que reconheceu a inconstitucionalidade de uma taxa municipal, mas manteve a exigibilidade da Contribuição para Custeio do Serviço de Iluminação Pública.

TJ-PR - 18314020248160190 Maringá

Acórdão publicado em 06/02/2025



Ementa: DIREITO TRIBUTÁRIO. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTES OS EMBARGOS À EXECUÇÃO. RECURSO DESPROVIDO. 1. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA EM FACE DE SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE A DEMANDA PARA DECLARAR A NULIDADE DO LANÇAMENTO DO **IPTU PROGRESSIVO**. 2. QUESTÃO EM DISCUSSÃO QUE SE REFERE A LEGITIMIDADE DO LANÇAMENTO DO **IPTU PROGRESSIVO**, CONFORME EFETUADO PELO MUNICÍPIO DE MARINGÁ. LEGALIDADE DA PROGRESSIVIDADE DO **IPTU** RECONHECIDA EM SENTENÇA. EXISTÊNCIA DE LEI MUNICIPAL ESPECÍFICA SOBRE O TEMA. LEIS COMPLEMENTARES 632/2006 (PLANO DIRETOR) E 827/2010. INDEVIDA, ENTRETANTO, A CUMULAÇÃO DE ALÍQUOTA “NORMAL” E PROGRESSIVA. OCORRÊNCIA DE BIS IN IDEM. AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL PARA A CUMULAÇÃO. NULIDADE DA **COBRANÇA QUANTO AO IPTU PROGRESSIVO** RECONHECIDA. 3. MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA EM SEDE RECURSAL QUE SE IMPÕE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

O caso discute a **legalidade da cobrança de IPTU progressivo** pelo Município de Maringá, referente ao ano de 2017, sobre um imóvel específico. O município defende a legitimidade da cobrança com base na Con

TJ-SP - Apelação Cível 10892108020238260053 São Paulo

Acórdão publicado em 20/10/2025

Ementa: DIREITO TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO. ANULAÇÃO DE LANÇAMENTO FISCAL. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame. 1. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedente o pedido de anulação de lançamento fiscal, declarando o atendimento à função social da propriedade urbana do imóvel da autora, com a determinação do arquivamento dos processos administrativos e não aplicação do **IPTU progressivo** de 2024 e seguintes. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste na legalidade da **incidência de IPTU progressivo** para o ano de 2024 em desfavor da autora, considerando o cumprimento da função social da propriedade. III. Razões de Decidir. 3. O imóvel da autora foi comprovadamente utilizado como filial e



depósito, afastando a classificação de "não utilizado" e, portanto, não se justifica a aplicação do **IPTU progressivo**. 4. A sentença de primeira instância foi mantida, pois a autora comprovou o uso do imóvel, atendendo à função social da propriedade urbana, nos termos do art. 252 do RITJSP. IV. Dispositivo. 5. Recurso desprovido.

Fatos: O caso envolve a contestação do Município de São Paulo contra a decisão que anulou o **lançamento fiscal de IPTU progressivo** sobre um imóvel da Grambell Conservação e Comércio de Elevadores Ltda.

TJ-PR - Apelação: APL 10269720188160190 Maringá 0001026-97.2018.8.16.0190 (Acórdão)

Acórdão publicado em 13/05/2021

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE LANÇAMENTO C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO. NULIDADE DO **IPTU** DOS EXERCÍCIOS DE 2013 A 2018 E DO **IPTU PROGRESSIVO** DOS EXERCÍCIOS DE 2015 A 2017. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA DESTINAÇÃO RURAL DO IMÓVEL. INVIABILIDADE DE REDUÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DO **IPTU** EM VIRTUDE DA SERVIDÃO DE PASSAGEM. EXISTÊNCIA DE LEGISLAÇÃO MUNICIPAL ESPECÍFICA SOBRE PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS. OCORRÊNCIA DE "BIS IN IDEM" NA COBRANÇA DE **IPTU** E **IPTU PROGRESSIVO**. INDEVIDA CUMULAÇÃO, NO CASO, DE ALÍQUOTA "NORMAL" E PROGRESSIVA. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES DA SUPREMA CORTE. ART. 7º, DO ESTATUTO DA CIDADE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. O **IPTU progressivo** não configura tributo distinto do **IPTU** "tradicional". A progressividade do **IPTU** representa, tão somente, a aplicação de alíquotas distintas, mais gravosas, a fim de compelir o devedor ao cumprimento da função social da propriedade. Indevida, portanto, a cumulação das duas alíquotas, sob pena de "bis in idem". (TJPR - 2ª C.Cível - 0001026-97.2018.8.16.0190 - Maringá - Rel.: DESEMBARGADOR ROGÉRIO LUIS NIELSEN KANAYAMA - J. 04.05.2021).



FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana;

II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

III - serviços de qualquer natureza, não compreendidos no art. 155, II, definidos em lei complementar. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 3, de 1993) (Vide Emenda Constitucional nº 132, de 2023) Vigência

Vide

- [Precedente Obrigatório: STJ - REsp 1092206 SP 2008/0220511](#)
- [Precedente Obrigatório: STF - RE 651703 PR](#)
- [Precedente Obrigatório: STJ - REsp 1092206 SP 2008/0220511](#)
- [Precedente Obrigatório: STF - RE 1167509 SP](#)
- [Precedente Obrigatório: STF - RE 626706 SP](#)

Mostrar mais

§ 1º Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182, § 4º, inciso II, o imposto previsto no inciso I poderá: (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 29, de 2000)

(v. *SÚMULA 668ºSTF*)

(*EC 29/2000*)

I - ser progressivo em razão do valor do imóvel; e (Incluído pela Emenda Constitucional nº 29, de 2000).



II - ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 29, de 2000).

III - ter sua base de cálculo atualizada pelo Poder Executivo, conforme critérios estabelecidos em lei municipal. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 132, de 2023).

Em resumo, o Prefeito tem a iniciativa de propor a lei que institui o IPTU progressivo, e os vereadores na Câmara Municipal votam e aprovam (ou não) o projeto. Considerando-se que todas as exigências legais e regulatórias a serem perpetradas para a formatação do texto proposto não estão presentes e que o vício de iniciativa é insanável, considerando-se ainda que tais adequações seriam de competência do poder executivo municipal, entendemos que apesar da importância da proposição; fica a mesma prejudicada “por afronta ao ordenamento jurídico e técnica legislativa” sendo desaconselhável sua tramitação como proposta; motivos pelos quais opinamos pelo retorno da mesma a sua origem para os reparos necessários; ressaltamos ainda que este parecer não possui a intenção de trancar ou obstar a tramitação da proposição; e que entendendo de forma contrária ao parecer jurídico; cumpre às comissões encaminhá-la ao plenário para aprovação ou rejeição; é o parecer. SMJ.

Apucarana, 2 de fevereiro de 2.026

Wilson Roberto Penharbel

Procurador Jurídico OAB/PR 14.176

Matrícula 9000186/1



PL 166/2025
AUTORIA: Ver. Pablo da Segurança

