

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro
Secretaria Municipal de Urbanismo
Subsecretaria de Urbanismo
Coordenadoria de Planejamento e Projetos
Gerência de Macroplanejamento

Nota Técnica Nº 11/2020

Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Sistema Integrado de Planejamento e Gestão Urbana (SIPlan)
**Comitê Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano
Diretor (CTPD)**

**Coordenadoria de Planejamento e Projetos/
Gerência de Macroplanejamento – U/SUBU/CPGG/GM**

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Marcelo Crivella

PREFEITO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Fernanda Tejada

SECRETÁRIA

Lucia Vetter

SUBSECRETÁRIA

COORDENADORIA GERAL DE PLANEJAMENTO E PROJETOS (U/SUBU/CGPP)

Mariana Barroso

Coordenadora Geral

Glória Torres

Assessora

Gerência de Macroplanejamento (U/SUBU/CGPP/GM)

Mônica Bahia Schlee

Gerente

Equipe técnica

Julia Queiroz

Eduardo Cotrim

Bruna Santos Miceli

Daniela Javoski

Carolina Martins

Alberto Taveira

Marcio Martins

Revisão dos textos

Maria Carolina Soares

Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

a. O que é e para que serve

Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, com a finalidade de combater a retenção de terrenos ociosos ou em situação de abandono na cidade e promover a implantação de unidades habitacionais, espaços públicos para atividades culturais, de lazer e de preservação do meio ambiente.

b. Definição de acordo com o Estatuto da Cidade (EC, Lei 10.257/2001), a Lei Orgânica e o Plano Diretor (LC 111/2011)

Estatuto da Cidade, Lei nº 10257/2001, Art. 8º:

Definições: Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

Procedimentos:

O valor real da indenização:

I – 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 § 2o do art. 5o desta Lei;

II – Não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Os títulos não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

Prazos e procedimentos seguintes:

O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

Ficam mantidas para o adquirente de imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas.

Plano Diretor de 2011, LC nº 111/2011, Art. 76:

As definições estabelecidas são as mesmas nos termos do artigo 8º do Estatuto da Cidade.

c. Necessita regulamentação adicional?

Não consta no Estatuto necessidade de legislação específica, mas é um instrumento aplicado decorridos 5 anos do IPTU progressivo.

d. O processo de regulamentação no Município do Rio de Janeiro

A tentativa de regulamentação deste instrumento também se deu através do mesmo processo referente ao instrumento “Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)”, com os PLC 84/2012 e do PL 1396/2012. Ou seja, os projetos de lei foram enviados à Câmara dos Vereadores, mas até hoje não foram discutidos ou votados.

e. Casos de implementação em outras cidades

A forma de aplicação no município de São Paulo destaca-se como referência.

f. Sugestões e recomendações

Uma outra possibilidade complementar é analisar como a Secretaria Municipal de Fazenda tem lidado com o instrumento da Arrecadação Imobiliária, que consiste na perda da propriedade imobiliária em razão do abandono, conforme dispõe o Art. 1.276 da Lei 10.406/2002, do Código Civil.

De acordo com o Art. 1.276, “o imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições...”. Este instrumento poderia vir a ser aplicado nos casos em que o montante das dívidas tributárias com o Município alcançar o valor do imóvel.

Referências Bibliográficas

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, jul 2001. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 29/04/2019.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Brasília, DF: jan. 2002. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 07/06/2019.

RIO DE JANEIRO (Cidade). Lei Complementar nº 111 de 1º de fevereiro de 2011. Rio de Janeiro: RJ, fev. 2011. Disponível em:
<<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/Arquivos/PDF/LC111M.PDF>>. Acesso em: 29/04/2019.

RIO DE JANEIRO (Cidade). Projeto de Lei Complementar nº 84, de 2012. Rio de Janeiro: RJ, 29 mai. 2012. Disponível em:
<<http://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/scpro0711.nsf/d9cccd83c207fc47832566ec0018d82e/c019bee5279b994a03257a0e00709937?OpenDocument>>. Acesso em: 04/06/2019.

RIO DE JANEIRO (Cidade). Projeto de Lei nº 1396, de 2012. Rio de Janeiro: RJ, 29 mai. 2012. Disponível em:
<<http://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/scpro1720.nsf/f6d54a9bf09ac233032579de006bfef6/832580830061f31803257a0e007211b6?OpenDocument>>. Acesso em: 04/06/2019.

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro
Secretaria Municipal de Urbanismo
Subsecretaria de Urbanismo
Coordenadoria de Planejamento e Projetos
Gerência de Macroplanejamento

Nota Técnica Nº 15/2020

IPTU Progressivo no Tempo

Sistema Integrado de Planejamento e Gestão Urbana (SIPlan)
Comitê Técnico Permanente de Acompanhamento do Plano
Diretor (CTPD)

Coordenadoria de Planejamento e Projetos/
Gerência de Macroplanejamento – U/SUBU/CPGG/GM

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Marcelo Crivella

PREFEITO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Fernanda Tejada

SECRETÁRIA

Lucia Vetter

SUBSECRETÁRIA

COORDENADORIA GERAL DE PLANEJAMENTO E PROJETOS (U/SUBU/CGPP)

Mariana Barroso

Coordenadora Geral

Glória Torres

Assessora

Gerência de Macroplanejamento (U/SUBU/CGPP/GM)

Mônica Bahia Schlee

Gerente

Equipe técnica

Julia Queiroz

Eduardo Cotrim

Bruna Santos Miceli

Daniela Javoski

Carolina Martins

Alberto Taveira

Marcio Martins

Revisão dos textos

Maria Carolina Soares

IPTU Progressivo no Tempo

a. O que é e para que serve

É a aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantindo, assim, que se cumpra a função social da propriedade urbana. Este instrumento tem como finalidades combater a retenção de terrenos ociosos ou em situação de abandono na cidade e estimular a utilização dos imóveis ociosos em áreas infraestruturadas ou sua venda.

b. Principais definições de acordo com o Estatuto da Cidade (EC, Lei nº 10257/2001) e Plano Diretor (LC 111/2011)

Estatuto da Cidade, Lei nº 10257/2001, Art. 7º:

Definições: Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos para o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, ou não sendo cumpridas as etapas previstas, 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 cinco anos consecutivos.

Procedimentos: O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

Prazos: Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, sendo vedada a

concessão de isenções ou de anistia relativas à esta tributação progressiva.

Plano Diretor de 2011, LC no 111/2011, Art. 75:

Definições: As mesmas nos termos do artigo 7º do Estatuto da Cidade.

Procedimentos: Lei específica fixará a alíquota anual do imposto, a qual não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento, sendo vedada a concessão de isenção ou anistia.

Prazos: Indicações semelhantes ao Estatuto da Cidade, ressaltando-se que deverão ser respeitados os prazos máximos estabelecidos pela legislação aplicável à matéria.

c. Necessita regulamentação adicional?

De acordo com o § 1º do Art. 75 do Plano Diretor vigente (LC 111/2011), lei específica fixará o valor da alíquota do imposto a ser aplicado a cada ano, a qual não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento, sendo vedada a concessão de isenção ou anistia.

d. O processo de regulamentação no Município do Rio de Janeiro

A regulamentação deste instrumento se deu pelo mesmo processo referente ao instrumento “Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)”, através do PLC 84/2012 e do PL 1396/2012. Ou seja, os projetos de lei foram enviados à Câmara dos Vereadores, mas não foram discutidos ou votados.

e. Casos de implementação em outras cidades

Assim como o instrumento “Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)”, em São Paulo este instrumento foi instituído através do Plano Diretor de 2002, (Lei Municipal no 13.430/2002), e se

tornou aplicável com a Lei no 15.234/2010 que os regulamentou. Esta lei estabeleceu prazos para o cumprimento da função social da propriedade, através da efetiva aplicação do PEUC na cidade de São Paulo. A Lei específica definiu ainda que, após a notificação, os proprietários de imóveis ociosos têm o prazo de 1 ano para apresentar o projeto de edificação (no caso de imóveis não edificados ou subutilizados) ou dar um uso compatível ao imóvel (no caso de imóveis não utilizados). Caso estes prazos não sejam respeitados, o proprietário fica sujeito ao IPTU Progressivo no Tempo. Por fim, se a ociosidade do imóvel permanecer, tem início a última etapa, que consiste na Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública.

f. Sugestões e recomendações

Este instrumento, bem como o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, o Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo e também a Desapropriação com Pagamento em Títulos já são utilizados em diversas cidades como Curitiba (PR), Maringá (PR), Santo André (SP), São Bernardo do Campo (SP), Goiânia (GO), Palmas (TO). Entretanto, destaca-se o município de São Paulo (SP) como um bom exemplo de aplicação e efetivação destes instrumentos.

O município do Rio de Janeiro (RJ) possui uma grande quantidade de imóveis desocupados ou subutilizados, mesmo em áreas bem servidas de infraestrutura. A grande quantidade de imóveis subutilizados em áreas consolidadas da Cidade representa não só um problema, podendo resultar na degradação e na desvalorização de regiões inteiras, bem como resultar no comprometimento da estabilidade da própria edificação, colocando em risco a população, entretanto, pode significar também um potencial para o planejamento e gestão do solo.

É nesse contexto que se impõe a adoção de medidas que possibilitem o aproveitamento das edificações e terrenos ociosos, mediante instrumentos que propiciem uma gestão mais eficiente do solo urbano.

Alguns pontos devem ser revistos para a aplicação atual destes instrumentos no âmbito do município do Rio de Janeiro (RJ):

Como observado em São Paulo (SP), foi necessária a regulamentação deste instrumento através de lei específica (15.234/2010), criada em atendimento à exigência constitucional.

No caso do Rio de Janeiro, na revisão do Plano Diretor, além de constar a indicação da área a ser aplicada, isto é, a atualização desta área, visto que o PD de 2011 previa aplicação prioritária na Macrozona Incentivada, deveriam estar previstos também a atualização dos critérios relativos ao tipo de imóvel a ser aplicado, formas e prazos de implementação.

Além disso, deverão ser definidos os órgãos e setores responsáveis pelo levantamento, gerenciamento dos imóveis e cobrança aos proprietários referentes à aplicação do instrumento em si e suas etapas e ainda a área (m²) do lote ou gleba e de coeficiente de aproveitamento mínimo ideal para cada zona ou área em que o instrumento for aplicado para que seja possível apontar de forma adequada os imóveis subutilizados.

Referências Bibliográficas

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Brasília, DF: jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 07/06/2019.

RIO DE JANEIRO (Cidade). Lei Complementar nº 111 de 1º de fevereiro de 2011. Rio de Janeiro: RJ, fev. 2011. Disponível em: <<http://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/Arquivos/PDF/LC111M.PDF>>. Acesso em: 29/04/2019.

RIO DE JANEIRO (Cidade). Projeto de Lei Complementar nº 84, de 2012. Rio de Janeiro: RJ, 29 mai. 2012. Disponível em: <<http://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/scpro0711.nsf/d9cccd83c207fc47832566ec0018d82e/c019bee5279b994a03257a0e00709937?OpenDocument>>. Acesso em: 04/06/2019.

RIO DE JANEIRO (Cidade). Projeto de Lei nº 1396, de 2012. Rio de Janeiro: RJ, 29 mai. 2012. Disponível em: <<http://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/scpro1720.nsf/f6d54a9bf09ac233032579>>

de006bfef6/832580830061f31803257a0e007211b6?OpenDocument>. Acesso em: 04/06/2019.

SÃO PAULO (Cidade). Lei nº 15.234, de 1º de julho de 2010. Institui, nos termos do art. 182, § 4º da Constituição Federal, os instrumentos para o cumprimento da função social da propriedade urbana no município de São Paulo e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sp/s/sao-paulo/lei-ordinaria/2010/1524/15234/lei-ordinaria-n-15234-2010-institui-nos-termos-do-art-182-4-da-constituicao-federal-os-instrumentos-para-o-cumprimento-da-funcao-social-da-propriedade-urbana-no-municipio-de-sao-paulo-e-da-outras-providencias-2015-11-10-versao-compilada>. Acesso em: setembro/2020.

VERSÃO PRELIMINAR