

## MACROZONEAMENTO E IPTU PROGRESSIVO: DIREITO DA PROPRIEDADE

VIEIRAI, Areli L.<sup>1</sup>  
BASSANI, Aline M.<sup>2</sup>  
CASAGRANDE, Leonardo M.<sup>3</sup>

### RESUMO

Este artigo faz uma análise na lei do estatuto da cidade, lei que faz cumprir o que está escrito na constituição, para isso o estatuto define as diretrizes que o município deve seguir através do plano diretor, estabelecendo que a propriedade urbana deva cumprir sua função social. O plano diretor é um instrumento básico do processo de planejamento municipal. Ele organiza o crescimento e o funcionamento da cidade, definindo diretrizes e planejando as ações a serem executadas, diz qual o destino de cada parte da cidade, sem esquecer que essas partes formam um todo. Dos instrumentos mais importantes no primeiro nível de definições dos planos diretores é o macrozoneamento: O macrozoneamento deve ser o referencial espacial geral para o Município, superando caráter estritamente normativo do “pode” ou “não pode”. Deve atuar como orientador das ações do Poder Público relacionado ao desenvolvimento urbano. Dessa forma, uma vez definidos e explicitados os objetivos específicos de cada área através do macrozoneamento, todos os demais instrumentos e diretrizes devem estar em harmonia com esses objetivos. Dentre as etapas que pressionam a utilização da propriedade abordamos o IPTU progressivo no tempo, estudado, a partir da legislação de Cascavel - PR, a viabilidade de sua aplicação na organização do espaço urbano, com vistas de como o macrozoneamento faz o cumprimento da função de organizar o espaço urbano e do direito da propriedade.

**PALAVRAS-CHAVE:** Plano diretor, Estatuto da cidade, Macrozoneamento, IPTU progressivo.

### MACROZONING AND PROPERTY TAX PROGRESSIVE: PROPERTY LAW

### ABSTRACT

This article analyzes the law of city status, a law that enforces what is written in the constitution, so that the statute defines the guidelines that the council must follow through the master plan, establishing that urban property should perform its social function. The master plan is a basic tool in the municipal planning process. It organizes the growth and functioning of the city, setting guidelines and planning actions to be performed, says that the fate of each part of the city, bearing in mind that these parts form a whole. The most important tools at the top level settings of the master plans is the macrozoning: The macro-zoning should be the general spatial framework for the city, surpassing strictly normative character of "can" or "can not". Should act as adviser of the Government's actions related to urban development. Thus, as defined and explained the specific objectives of each area through macrozoning, all other instruments and guidelines should be in harmony as these goals. Among the steps that are pushing the use of the property approached the progressive property tax on time, studied from the rattlesnake legislation - PR, the feasibility of its application in the organization of urban space with a view of how the macro-zoning is the fulfillment of the function organizing urban space and property law.

**PALAVRAS-CHAVE EM LÍNGUA ESTRANGEIRA:** Master plan, city Statute, Macrozoning, progressive property tax.

## 1. INTRODUÇÃO

O macrozoneamento é a definição das diretrizes espaciais do Plano Diretor, e estabelece um “referencial para o uso e a ocupação do solo na cidade, em concordância com as estratégias de política urbana” (BRASIL, 2002, p. 41). Ele deve atuar como orientador das ações do Poder Público relacionado ao desenvolvimento urbano, trazendo base para diretrizes e limitações aos indivíduos. É importante que cada macrozona mostre de maneira clara os objetivos desejados para ela, e também os critérios utilizados para sua definição.

O IPTU – Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana - constitui o instrumento de arrecadação fiscal urbano mais importante previsto na Constituição de 1988. (FURTADO, 1999; SMOLKA, 1995).

## 2. REFERENCIAL TEÓRICO OU FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

O macrozoneamento estabelece grandes diretrizes de ocupação para as diferentes zonas: zona urbana, zona rural, zona de preservação de vegetação nativa, zona central e ser reprovada, zonas periferias que devem receber uso

<sup>1</sup>Acadêmica do 10º período do curso de arquitetura e urbanismo da Faculdade Assis Gurgacz. E-mail: allinebas@hotmail.com

<sup>2</sup>Acadêmica do 10º período do curso de arquitetura e urbanismo da Faculdade Assis Gurgacz. E-mail: ary\_vieiraa@hotmail.com

<sup>3</sup>Acadêmico do 10º período do curso de arquitetura e urbanismo da Faculdade Assis Gurgacz. E-mail:

comercial e de serviço para deixarem de serem bairros dormitórios. O estatuto diz que a propriedade deve ser bem aproveitada. Dessa forma, o macrozoneamento deve ser composto por:

- Definição do perímetro urbano, incluindo delimitação da área urbana, de expansão urbana (se houver, com essa denominação) e rural;
- Definição das Macrozonas, entendidas como grandes zonas que estabelecem um referencial para o uso e a ocupação do solo, e para a aplicação dos programas contidos nas estratégias. Para conferir a coerência pretendida para a lógica do desenvolvimento urbano, é importante que o macrozoneamento tenha um número limitado de Macrozonas diferentes. Dessa forma, sua leitura e entendimento não ficam prejudicados (recomendamos um número não maior que 8, se possível). A divisão das Macrozonas tem sido feita de maneiras diversas pelos Municípios, assim como a nomenclatura usada.
- Descrição das Macrozonas, assim como dos princípios e critérios utilizados para defini-las e seus objetivos específicos. Essa descrição pode ser feita em uma tabela em que as zonas ocupam as linhas e suas características e objetivos ocupam as colunas.

É importante também que os nomes das Macrozonas sejam escolhidos de forma a indicar o mais claramente possível suas características e/ou as intenções para ela.

As etapas que pressionam a utilização da propriedade:

**1ª:** Parcelamento e edificação compulsórios

**2ª:** IPTU Progressivo no tempo

**3ª:** Desapropriação (prefeitura toma posse do terreno). O poder público dispõe de alguns instrumentos para pressionar a utilização da terra urbana dotada de infraestrutura, se ainda assim não der uso para a propriedade, a prefeitura faz desapropriação.

Dentre as etapas que pressionam a utilização da propriedade, abordamos o IPTU Progressivo no Tempo, estudado, a partir da legislação de Cascavel – PR, a viabilidade de sua aplicação na organização do espaço urbano, com vistas de como o macrozoneamento faz o cumprimento da função de organizar o espaço urbano e do direito da propriedade.

O IPTU progressivo no tempo é uma variável do IPTU que se presta mais como instrumento urbanístico do que fiscal. De acordo com a Constituição Federal (CF) de 1988 e o Estatuto da Cidade ele será aplicado à propriedade que não cumprir sua função social, de forma progressiva, isto é, sendo majorado a cada ano que as determinações de utilização compulsória do terreno não forem obedecidas. (MARICATO, 2013, pag. 91)

Esse imposto tem suas origens no Império, onde era conhecido como “décima urbana”, e passou a ser denominado Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) no século XX. Com a Constituição Federal de 1988, ele ganha função extrafiscal, onde se tornou um instrumento de realização da função da propriedade e de proteção ao meio urbano.

Pós-2ª Guerra Mundial, com o processo de industrialização, houve uma intensa imigração de pessoas das zonas rurais para as zonas urbanas, acarretando assim, o crescimento desordenado destes centros. As principais obras de infraestrutura são geralmente realizadas nas áreas centrais, que têm terrenos e imóveis supervalorizados. Com essa alta valorização, os proprietários deixam vários terrenos vazios e sem ocupações para fins especulativos. (NASCIMENTO, 1988).

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 caso o dono de tal não lhe dê a utilização conforme previsto no Plano Diretor, aumentar progressivamente, o valor da alíquota do IPTU de um imóvel. Tal medida consiste em uma espécie de “desincentivo” aos proprietários em manter seus imóveis abandonados, terrenos vazios sem edificação, ou glebas sem utilização e parcelamento, de forma a racionalizar e otimizar a ocupação das cidades. O foco deste instrumento é combater a especulação imobiliária e induzir a utilização e aproveitamento de áreas da cidade que possuem infraestrutura urbana, ao invés de incentivar a ocupação de regiões que ficam distantes do centro, as quais exigirão novo investimento público em iluminação pública, esgoto, drenagem, asfalto, rede de água, transporte coletivo e uma série de equipamentos urbanos como escolas, saúde e espaços de lazer. (FRANZESE, 2010).

As áreas das quais são cabíveis a aplicação do IPTU progressivo no tempo devem ser especificadas no Plano Diretor, o qual deve também definir os critérios que estabeleçam o que é a subutilização para cada região da cidade. (FRANZESE, 2010).

No final do ano de 2012, foi sancionada a lei que regulamenta a política urbana no município de Cascavel, segundo o jornal gazeta do Paraná foi publicada uma matéria, da qual trazia a conhecimento público, a lei implanta o IPTU progressivo (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana) para imóveis baldios ou subutilizados. A nova regra prevê o aumento do imposto é pago anualmente, partindo de 3% do valor do imóvel no primeiro ano e podendo chegar até na casa dos 7% no quinto ano, mantendo o percentual enquanto não é dado um uso ao terreno. A lei ainda prevê que o município notifique os proprietários e a forma de fugir do aumento do imposto seria, em um período de dois anos, apresentar um projeto para o aproveitamento da área até então sem uso.

Alguns dos objetivos desta lei são fazer cumprir a função social da cidade e da propriedade; recuperar parcela da valorização imobiliária gerada por investimentos públicos feitos em infraestrutura, promover a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização. A lei pressiona especialmente os grandes proprietários a investir nos lotes que possuem, caso não o faça, terá que pagar um valor diferenciado, contribuindo assim, na arrecadação. A regra proíbe o município de conceder isenções ou anistias para a tributação do imposto progressivo e dá diretriz para a desapropriação dos imóveis.

A lei já está sancionada, porém, a Secretaria de Planejamento afirma que é impossível prever quando começará a ser aplicada e muito menos em quantos anos poderá apresentar uma mudança, quer seja pelo desenvolvimento das áreas centrais, quer seja pelo aumento da arrecadação de IPTU.

### 3. METODOLOGIA

O presente artigo segue uma metodologia de elaboração através de pesquisa em artigos científicos e também em sites como Geoportal e portal Cascavel. Tendo como objetivo fazer um estudo de caso sobre questões urbanísticas de Cascavel, o trabalho apresenta uma análise sobre os instrumentos do estatuto da cidade, macrozoneamento e o IPTU progressivo no tempo.

### 4. ANÁLISES E DISCUSSÕES

Em Cascavel-PR, a discussão começou em 2006. Na elaboração do plano diretor municipal, a lei que foi publicada prevê que as notificações sejam emitidas em até doze meses a partir da publicação da lei, prazo que já está valendo. Porém, o imposto progressivo só valerá para lotes que possuam toda a infraestrutura urbana, ou seja, tenha

rede de água, esgoto, pavimentação, meio-fio e arborização. Daí vem à necessidade de se fazer um levantamento prévio, antes da notificação. O município vem incentivando ao uso destes terrenos pois quer aproveitar as áreas onde foi realizado o investimento com dinheiro público, evitando assim, os famosos “vazios” urbanos.

Entretanto, abrem algumas exceções. Estão excluídos imóveis em zona de interesse social e área de utilidade pública. Pensando em não prejudicar os pequenos proprietários e empresas, esse imposto não poderá ser aplicado para lotes de até 500 metros com habitação regular, do qual o proprietário tenha apenas um imóvel e ainda em terrenos usados para estacionamento ou serviços para veículos.

**Inadimplência:** Quando lemos a palavra imposto, o IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano) é um dos primeiros que nos vem a memória. O valor pago fica integralmente para o município. No entanto, em Cascavel, a fatia da arrecadação que vem do IPTU não é muito significativa, como por exemplo, em 2012, que correspondeu a 3,5% do orçamento do município.

Em janeiro de 2012 foram lançados R\$ 29 milhões na conta do contribuinte, até agora o município recebeu R\$ 16,5 milhões. A expectativa é chegar a R\$ 17 milhões ao decorrer do mês de dezembro, o que resulta em uma inadimplência de 41%. Grande parte da inadimplência está concentrada nos grandes proprietários. No ano de 2012 o município conseguiu receber R\$ 4 milhões em IPTUs que estavam atrasados.

Em dezembro de 2012, o IPTU para terrenos que não são utilizados é maior do que para os lotes onde há edificação, mas o percentual não varia ao longo dos anos. Com isso, são milhares de terrenos no centro, que existem a muito tempo e possuem toda infraestrutura, porém, nunca foram usados. O IPTU cobrado é de 3% para imóveis na área central – considerada todos os terrenos que ficam entre as rodovias BR 467 e BR 277 – e 2% para os terrenos que ficam depois das rodovias. Já quem mora em imóvel edificado paga 0,45% do valor venal do imóvel ao ano, imóveis comerciais pagam 0,8%.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho relatou o objetivo da correta aplicação do IPTU progressivo no tempo no meio urbano, o qual tem como foco, combater a especulação imobiliária e incentivar a utilização de áreas da cidade que já contém infraestrutura urbana. Como visto as áreas que o IPTU progressivo no tempo pode ser aplicado, devem estar especificadas no Plano Diretor municipal, onde também devem estar definidos os critérios que estabelecem a função social de cada zona, e então será possível identificar se os imóveis estão ou não cumprindo suas funções, e assim, aplicar os instrumentos de utilização, edificação e parcelamento compulsórios.

O IPTU progressivo no tempo apresenta como importante resultado, uma melhor ocupação e cumprimento da sua função de propriedade. A utilização desses terrenos, ou espaços vazios, gera um grande impacto sobre a qualidade de vida dos habitantes, como por exemplo, pode combater a especulação imobiliária, preservar áreas ambientais de risco e conseqüentemente os moradores que ocupam tais áreas, trazendo-os para áreas centrais, gerando também economia em infraestrutura, ocupando áreas que já contém, e quando houver casos de desapropriação do imóvel, ele pode ser aproveitado para construir habitações de interesse social, entre outros.

Contudo, o IPTU progressivo no tempo torna a cidade mais eficiente, justa e sustentável. Sua aplicação faz com que os moradores possam ter o direito de habitar em uma cidade e de usufruí-la.



13º ENCONTRO  
CIENTÍFICO CULTURAL  
INTERINSTITUCIONAL

MISSÃO DADA É MISSÃO CUMPRIDA

19, 20, 21 E 22 DE OUTUBRO DE 2015



## REFERENCIAS

BRASIL. **Estatuto da Cidade: Guia para Implementação Pelos Municípios e Cidadãos**. 2ª ed. Brasília: câmara dos deputados, coordenação de publicações, 2002.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, Cidades Alternativas Para Crise Urbana**. 6ª ed. Petrópolis, RJ: Editora Vozes, 2013.

FRANZESE, Cibele. **IPTU Progressivo no Tempo**. Disponível em: <[http:// infoecidade.blogspot.com.br/2010/05/iptu-progressivo-no-tempo.html](http://infoecidade.blogspot.com.br/2010/05/iptu-progressivo-no-tempo.html)> - Acesso: 03 de setembro de 2015.

NASCIMENTO, Carlos Valder do. **Tributos Municipais – ISS, IPTU e Contribuição de Melhoria**. Rio de Janeiro: Forense, 1988. Disponível em: <<http://controlesocialde sarandi.com.br/serie-o-que-e/voce-sabe-o-que-e-um-iptu-progressivo-no-tempo>> - Acesso: 03 de setembro de 2015.

PORTAL DO MUNICÍPIO DE CASCAVEL. **História**. Disponível em: <<http://www.cascavel.pr.gov.br/historia.php>> - Acesso: 10 de setembro de 2015.

GEOPORTAL DE CASCAVEL. **GeoPortal**. Disponível em: <<http://geoportal.cascavel.pr.gov.br:10080/geo-view/faces/sistema/geo.xhtml>> - Acesso: 10 de setembro de 2015.

CGN. **IPTU Progressivo: ou Proprietários Constroem, ou Pagarão Mais Caro**. Disponível em: <<http://cgn.uol.com.br/noticia/39475/col-icon-more>> - Acesso: 10 de setembro de 2015.