FACULDADE CATÓLICA DOM ORIONE

CURSO DE DIREITO

LUDIANNY GOMES LIMA

A IMPLANTAÇÃO DO IPTU PROGRESSIVO EM ARAGUAÍNA

ARAGUAINA

2017

LUDIANNY GOMES LIMA

A IMPLANTAÇÃO DO IPTU PROGRESSIVO EM ARAGUAÍNA

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Faculdade Católica Dom Orione, como requisito parcial à obtenção de grau de bacharel em Direito.

Orientador: Profº Me. Edy César dos Passos Júnior

ARAGUAINA

2017

LUDIANNY GOMES LIMA

A IMPLANTAÇÃO DO IPTU PROGRESSIVO EM ARAGUAÍNA

Este Trabalho de Conclusão de Curso foi julgado adequado para obtenção do Grau de Bacharel em Direito do Curso de Direito da Faculdade Católica Dom Orione e aprovado em sua forma final em: 28 de novembro de 2017.

Apresentado à Banca Examinadora composta pelos professores:

_____
Profº Me. Edy César dos Passos Júnior
Examinador

_____
Profº. Me. Humberto Tenório Gomes
Examinador

_____
Profª Me. Priscila Francisco da Silva
Examinadora

A IMPLANTAÇÃO DO IPTU PROGRESSIVO EM ARAGUAÍNA

THE IMPLEMENTATION OF THE PROGRESSIVE IPTU IN ARAGUAÍNA

Ludianny Gomes Lima[1]
Edy César dos Passos Júnior (Or.)[2]

RESUMO

Com o desenvolvimento e o passar dos tempos, as cidades cresciam desordenadamente e, junto com este crescimento os problemas se tornavam cada vez maiores. Os fluxos de pessoas do interior para os centros urbanos se tornaram frequentes e com uma demanda maior, percebendo o crescimento desordenado e, tentando acolher e atender toda a população, foi promulgada a Lei Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) para que assim, se cumpra a função social das cidades. Esta lei vai regulamentar os dispositivos constitucionais sobre a instituição do IPTU, que é competência municipal e, mostrar os caminhos para que se tenha o maior aproveitamento dos imóveis urbanos que não cumprem a sua função social, instituindo assim o IPTU progressivo, para forçar o proprietário a dar uma finalidade ao bem.

Palavras-chave: Estatuto da cidade. IPTU. IPTU progressivo.

ABSTRACT

With the development and passing of time, cities grew in disorder and, along with this growth, the problems became ever greater. The flows of people from the interior to the urban centers became frequent and with a greater demand, perceiving the disorderly growth and, trying to welcome and attend to the whole population, was promulgated the Statute of the City Law (Law nº 10.257 / 2001) so that , if the social function of cities

[1] Graduanda em Direito pela Faculdade Católica Dom Orione.
[2] Graduado em Direito. Especialista em Gestão Pública pela Faculdade Suldamerica. Mestre em Gestão de Políticas Públicas pela Universidade Federal do Tocantins-UFT. Professor da Faculdade Católica Dom Orione.

is fulfilled. This law will regulate the constitutional provisions on the institution of the IPTU, which is municipal competence, and show the ways to maximize use of urban properties that do not fulfill their social function, thus instituting the progressive IPTU, to force the owner to give a purpose to the good.

Keywords: Statute of the city. IPTU. Progressive IPTU.

1 INTRODUÇÃO

Este artigo tem como objetivo mostrar como é resguardado o direito da progressividade do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU no nosso ordenamento jurídico e, como é aplicado a lei na Cidade de Araguaína, como se dará a valoração das alíquotas quando transcorrer o prazo sem que se tenha tido o devido parcelamento, edificação ou utilização do solo urbano.

O IPTU permite ao governo do município aumentar progressivamente o valor da alíquota do imposto da propriedade que não cumpre a sua função social, aquele imóvel que o proprietário não deu o seu devido uso conforme o disposto no plano diretor, este é um instrumento de controle do município com previsão Constitucional e estabelecida na Lei do Estatuto da Cidade.

Visando a ocupação dos vazios nos centro urbanos, o IPTU progressivo vai evitar que os proprietários esperem a especulação imobiliária destes imóveis exigindo uma destinação ao bem, assim garante o desenvolvimento da cidade evitando-se a ocupação em lugares afastados.

A aplicação deste imposto é importante para que os proprietários de imóveis localizados na zona urbana da cidade não esperem que estes imóveis tenham uma valorização, a lei visa que cada imóvel urbano cumpra sua função social e, é de obrigação do proprietário dá uma função ao bem e, faculdade do município monitorar e fiscalizar se esta propriedade está em prol do bem coletivo.

O IPTU progressivo existe no município de Araguaína? É regulamentado? Está sendo aplicado? Em 2011 a Lei Municipal nº 3 do município de Araguaína foi promulgada com intuito de regulamentar a cobrança do IPTU progressivo no tempo na cidade (ARAGUAÍNA, 2011).

O presente trabalho foi dividido em quatro seções, inicialmente se discorre sobre o Estatuto da Cidade Lei que regulamenta a função da propriedade urbana.

Posteriormente, a segunda seção se desdobrará em IPTU e IPTU progressivo, buscando-se apresentar um entendimento sobre o que é o imposto, como é aplicado e, como se dará sua progressividade a fim de se fazer cumprir a função social da propriedade.

Por fim, a terceira e quarta seção trata necessariamente da história do município de Araguaína, como ela se desenvolveu e se tornou a capital econômica do Estado, assim como, foi estabelecido a progressividade do IPTU na cidade.

Como metodologia, foi realizado uma pesquisa bibliográfica e documental para a concretização deste artigo, por meio de livros e consulta a legislação brasileira sobre a abordagem do respectivo tema. Ainda, buscou-se dados no Instituto Brasileiro de Geografia e Pesquisa sobre a população da cidade e, sua história de crescimento, bem como a quantidade de vazios urbanos localizados na cidade, informações cedidas na Secretaria da Fazenda do Município de Araguaína.

2 ESTATUTO DA CIDADE

O Estatuto da Cidade nasceu com o intuito de regulamentação dos artigos 182 e 183 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988-CRFB/88, para abrangê-los de forma ampla, conforme o parágrafo único do artigo 1º.

> Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta lei, denominada estatuto da cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (BRASIL, 1988).

A Lei Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) é o caminho para se tratar os problemas dos terrenos vazios a espera de valorização, pois conforme a cidade cresce, é necessário que todo espaço seja aproveitado, o IPTU progressivo no tempo, desapropriação com pagamento em título da dívida pública, seguindo uma risca de fatores, até chegar no fim desapropriatório é a solução neste caso (BRASIL, 2001).

Para a execução de ações relativas ao aproveitamento do solo é necessário a realização de um plano diretor para que seja possível um projeto de gestão democrática da cidade. O artigo 182 da Constituição Federal evidencia em seu parágrafo 1º a obrigatoriedade de um plano diretor a cidade de mais de 20 mil habitantes (BRASIL, 1988).

Segundo Dallari e Ferraz (2010), o plano diretor é um dos instrumentos mais importantes de planificação urbana estabelecido no ordenamento jurídico, sendo que o imposto será obrigatório para alguns municípios e facultativos a outros, devendo ser aprovado por lei, dentre outras prerrogativas, a fim de definir a função social que a propriedade urbana deve atingir.

O plano diretor tem o objetivo de nortear o crescimento da cidade com responsabilidade, tendo a devida elaboração de centros comerciais, residenciais, o trajeto para tráfego de transporte público, indicando os caminhos para o melhor desenvolvimento da cidade.

Em geral, para a elaboração de um plano diretor, o Poder Público Municipal é quem dará o pontapé inicial, reunindo especialistas de diversas áreas para analisar a cidade e elaborar o texto da lei. Essa lei terá caráter participativo, ou seja, a população poderá participar da elaboração do plano diretor através de audiências públicas, onde o povo se manifestará em relação ao que está sendo proposto e apresentarão novas ideias. Com isto, o texto da Lei irá para a câmara dos vereadores e, após aprovado passará ao prefeito da cidade para dá o seu parecer final.

O estabelecimento de um plano diretor é a forma de expressão da vontade do povo, pois é desta maneira que serão estabelecida as diretrizes para se colocar o devido planejamento da legislação municipal em vigor.

No entanto, o plano diretor, assim como a sociedade e as cidades estão em constantes evoluções, pensando nisso o Estatuto da Cidade prevê que o plano seja revisto a cada dez anos, podendo ser analisado antes do findar do prazo, para que acompanhe o desenvolvimento municipal, atendendo as necessidades da população.

O Estatuto da Cidade é utilizado para que se faça cumprir a função social da propriedade, se o imóvel não cumprir a função social da propriedade a prefeitura poderá forçar o cumprimento desta estabelecendo a progressividade do seu IPTU, evitando a especulação imobiliária.

3 IPTU E O IPTU PROGRESSIVO

3.1 IPTU

A Constituição Federal estabelece que é de competência do município a instituição do IPTU, e traça os ditames para a aplicação do imposto.

> Art. 156 CF. Compete aos municípios instituir impostos sobre:
> I – Propriedade predial e territorial Urbana;
> II – Transmissão “inter vivos”, a qualquer título 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 (serviços de transporte interestadual e intermunicipal e de comunicação, ainda que as operações e prestações se iniciem no exterior)
> § 1° - Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182, ss 4°, inciso II, o imposto previsto no inciso I poderá:
> I – Ser progressivo em razão do valor do imóvel; e
> II – Ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel (BRASIL, 1988).

Ainda, segundo o Código Tributário Nacional:

> Art. 32 CTN - O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.
> § 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:
> I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
> II - abastecimento de água;
> III - sistema de esgotos sanitários;
> IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
> V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.
> § 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior (BRASIL, 1966).

A Constituição Federal ao dizer que o município é competente para instituir o IPTU, ele está dando a permissão para este tributar o direito de propriedade sobre imóveis localizados na zona urbana (BRASIL, 1988) e, o Código Tributário Nacional reafirma a competência instituída pela Constituição aos municípios de aplicarem o imposto (BRASIL, 1966).

O IPTU será instituído sobre a propriedade predial e territorial urbana levando-se em consideração o pressuposto de incidência do imposto (imóvel), o fato gerador (propriedade, domínio útil ou a posse) e, as disposições do artigo 32 do CTN, tendo no mínimo dois dos requisitos para a sua devida aplicação (BRASIL, 1966).

A Propriedade é o direito de aproveitar e dispor das coisas de modo pleno e, com exclusividade, em consonância com os limites e obrigações estabelecidos no ordenamento jurídico.

O Domínio Útil é uma manifestação do direito de propriedade em relação às coisas materiais ou corpóreas, dividindo-se em útil que refere-se ao desfrute da coisa, o objeto da propriedade e direto que é o direito de propriedade em que o dominus tem-se privado o gozo, uso e disposição do bem.

Conforme Gonçalves (2007), posse é o exercício sobre um bem, como se seu fosse, exteriorizando a propriedade. Tendo o possuidor de conservar e proteger a posse de qualquer dano ou prejuízo que o imóvel venha a sofrer, sendo este um poder de fato sobre a coisa.

Observado o artigo 33 do mesmo diploma, é levado em consideração o valor venal do imóvel para se aplicar o imposto. O valor venal do imóvel é o preço da construção e do terreno, não se levando em consideração os móveis temporários ou permanentes que ali se encontrarem (BRASIL, 1966).

Contudo, nota-se que os sujeitos passivos do referente imposto é aquele que possui o imóvel, como sua propriedade, domínio útil ou posse ficando responsável ao pagamento deste.

3.2 IPTU progressivo

O IPTU progressivo tem sua disposição no artigo 182 da Constituição Federal.

> 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.
> § 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.
> § 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.
> § 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.
> § 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, de:
> I - parcelamento ou edificação compulsórios;
> II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

> III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais (BRASIL, 1988).

No IPTU a progressividade pode ser extrafiscal (em razão à função social), o artigo 182 §4º da Constituição Federal firma que o poder público municipal por lei específica pode exigir de quem tiver o poder do solo urbano não edificado promover seu devido aproveitamento, forçando-o através da aplicação de um IPTU mais pesado (BRASIL, 1988).

É faculdade do Município ou Distrito Federal a extrafiscalidade e, se não exercida sua natureza será fiscal. A progressividade é fiscal (valor do bem), conforme o disposto no artigo 145 do diploma constitucional, a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão instituir os seguintes tributos:

> § 1º Sempre que possível, os impostos terão caráter pessoal e serão graduados segundo a capacidade econômica do contribuinte, facultado à administração tributária, especialmente para conferir efetividade a esses objetivos, identificar, respeitados os direitos individuais e nos termos da lei, o patrimônio, os rendimentos e as atividades econômicas do contribuinte (BRASIL, 1988).

O Estatuto da Cidade é uma medida para a utilização do solo urbano, permite o aumento do IPTU com o tempo, quando localizados na cidade e não utilizados, no entanto, o município que não elabora a lei que institui a progressividade do imposto não pode exigi-lo (BRASIL, 2001).

Como assinala Bueno (1991),

> De fato, com a edição da lei federal, o art. 182 § 4º, da Constituição Federal deve ser lido assim: se o Poder Público Municipal quiser fazer valer sua prerrogativa constitucional de impor ao proprietário a obrigação para que dê adequada utilização à sua propriedade urbana, sob pena de sanção, ele deve elaborar plano diretor e editar 'lei específica' que fixe as condições e prazo dessas obrigações. Uma vez notificado, o proprietário tem o dever de utilizar adequadamente sua propriedade. Se nada fizer, então o Poder Público pode impor-lhe sanção pecuniária, consistente no pagamento do IPTU progressivo, pelo descumprimento da obrigação de adequada utilização.

Aquele imóvel que seu aproveitamento seja inferior ao mínimo estabelecido no plano diretor ou em legislação que dele decorre, assim como o solo urbano não edificado ou não utilizado, poderão ser determinado o parcelamento, edificação ou

utilização compulsórios, fixando-se prazos e condições para implementação da obrigação.

Desta forma, o proprietário será notificado por funcionário do Poder Executivo Municipal e, se frustrada a tentativa de notificação, será feita por três vezes por edital. Logo, serão estabelecidos prazos de um ano a partir da notificação para se protocolar o projeto de edificação no órgão municipal e, de dois anos, a partir da aprovação do projeto para início das obras dos empreendimentos, podendo ser concluído por etapas se tratando de empreendimentos de grande porte.

Assim, o IPTU progressivo no tempo se dará quando descumpridos as condições e os prazos devidamente estabelecidos e, quando não forem cumpridas as etapas. O município então aplicará o imposto progressivo, e, suas alíquotas sofrerão majoração pelo o prazo de cinco anos, não excedendo a duas vezes o valor que se refere ao ano anterior, sendo cobrada a alíquota máxima de 15% por cento até o findar dos cinco anos, sendo vedada isenções e anistia referente a progressividade do imposto.

Estas sanções de acordo Carrazza (2005) salienta, pressupõe que o dono do referido imóvel está de certa forma violando a função social da propriedade, portanto, se pune o proprietário do imóvel que resiste adequá-lo às diretrizes do plano diretor da cidade.

Transcorrido o prazo, sem que o proprietário tenha cumprido o parcelamento, edificação ou utilização do solo urbano, o município dará início à desapropriação do imóvel com pagamento de indenização em títulos da dívida pública com aprovação prévia do Senado Federal.

Esta indenização será paga no prazo de dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, não se aplicando ganhos, lucros cessantes ou juros compensatórios. Após a incorporação do imóvel ao patrimônio público, no prazo de cinco anos o município procederá com o aproveitamento.

Esta é uma maneira que a legislação encontrou para que todo o espaço que se encontre vazio nos centros urbanos tenham uma destinação adequada, cumprindo-se a função social da propriedade. Desta maneira, ao invés de um imóvel sem destino algum ficar ao léu do tempo, poderá este atender as necessidades básicas da população, sendo um exemplo disso a edificação de uma creche, que atenderá a população que ali se encontra.

4 HISTÓRIA E DADOS IBGE ARAGUAÍNA, CRESCIMENTO, POPULAÇÃO

Os primeiros migrantes a ocuparem a região do município de Araguaína foi em 1876, logo, fixaram suas moradias na margem direita do rio lontra e, assim surgiu o Povoado “livra-nos Deus”, nome caracterizado pelo o temor de ataques indígenas e animais selvagens localizados na região.

O rio Lontra foi um referencial para o desenvolvimento e crescimento inicial da região, atraiu novas famílias para a localidade e, com a chegada de outras famílias, o povoado teve seu nome alterado pela a primeira vez para Povoado Lontra.

Inicialmente, foi administrado pelo o Município de São Vicente do Araguaia (hoje, Araguatins), posteriormente, o município Boa Vista do Tocantins (atual Tocantinópolis) tomou de conta desta função. Foi em 1925, avistando-se o crescimento populacional, que os moradores ergueram a primeira igreja homenageando o Sagrado Coração de Jesus.

No ano de 1948, o povoado teve seu nome alterado mais uma vez, agora chamando-se “Povoado Araguaína”, homenagem ao Rio Araguaia, com a criação do Município de Filadélfia, que integrou a localidade a nova cidade. Em 1953 o povoado passou a ser distrito, no entanto, com o desenvolvimento na localidade, a Lei Estadual nº 2.125 decretou criado o município de Araguaína no dia 14 de Novembro de 1958.

Foi com a criação de Rodovia Belém-Brasília que efetivamente o desenvolvimento econômico-social iniciou, tendo-se o ápice do desenvolvimento no período de 1960 a 1975 e, se tornou a quarta maior cidade do Estado do Goiás entre 1980 a 1986. Em 1989 com a criação do Estado do Tocantins, Araguaína se tornou a maior cidade do Estado.

A população no último censo realizado em 2010 no município de Araguaína segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística é de 150.484 pessoas e, a estimativa populacional para o ano de 2017 de 175.960 pessoas, com este aumento populacional o município atinge a margem de densidade demográfica de 37,62 hab/Km² (IBGE, 2010).

5 O IPTU PROGRESSIVO EM ARAGUAÍNA

Segundo dados da Secretaria da Fazenda do Município de Araguaína hoje existem cerca de 111.853 imóveis cadastrados na unidade, desta quantidade, 65.534 imóveis são lotes sem edificações (ARAGUAINA, 2017).

Pensando no cumprimento da função social da propriedade urbana, em 26 de Dezembro de 2011 foi sancionada a Lei Complementar nº 3, que dispõe sobre o IPTU progressivo no tempo respectivo ao solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado do município (ARAGUAINA, 2011).

A vigente Lei Municipal entende por solo não edificado os imóveis que embora estejam parcelados ou não, não receberam nenhuma edificação. Os imóveis subutilizados são aqueles legalmente permitidos, mas seu proprietário não deu a ele seu devido aproveitamento, este aproveitamento é analisado de duas formas:

- Com finalidade residencial, neste caso o seu devido aproveitamento seria se neste imóvel existisse uma construção no valor de no mínimo à 20º vigésima parte do valor venal do terreno.
- Com finalidade não residenciais, são os imóveis que embora vazios, recebem usos devidamente regulamentados e licenciados (ARAGUAINA, 2011).

O imóvel não utilizado, será aquele que não detém nenhuma função social, não se tem moradia, não se destina ao lazer, ao trabalho, a economia e ao ambiente.

Ainda sobre o capítulo I da respectiva lei municipal, temos a caracterização dos imóveis em vazios urbanos, lotes vagos e imóveis abandonados (ARAGUAINA, 2011).

Os vazios urbanos são os imóveis não parcelados, como glebas, quinhões e áreas, que se localizam dentro do perímetro urbano, os lotes vagos são aqueles destituídos de edificações ou utilizações, os imóveis parcelados, como lotes individualizados, quadras inteiras e chácaras.

Nestes casos, os imóveis devem ter acesso a via pública consolidada e servidos por no mínimo três dos requisitos, como, transporte coletivo no raio de até um quilômetro, rede de energia elétrica, rede de água tratada, escola municipal ou estadual a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado, rede de esgoto, via pavimentada, coleta de lixo, posto de saúde num raio de três quilômetro, meio-fio ou calçamento, rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.

Os imóveis abandonados são aqueles edificados ou que estejam em edificação, que tiveram sua cessação de atividades por mais de um ano. A lei buscará promover a função social destes imóveis, havendo uma única exceção a respeito da aplicabilidade do IPTU progressivo, que será quando no caso de vazios urbanos se encontrarem imóveis com pendências judiciais ou ambientais.

No que se diz respeito à ocupação dos vazios urbanos e lotes vagos, de acordo o segundo capítulo da lei, os vazios urbanos com áreas superiores a 4.000m² (quatro mil metros quadrados) deverão ser parcelados ou utilizados previamente a fim de garantir as funções relevantes urbanas, sendo que poderá ser concluído por etapas a obra, se respeitado cada prazo de conclusão da etapa (ARAGUAINA, 2011).

Serão admitidos para a ocupação dos vazios urbanos e lotes vagos as parcerias público/privado regulamentados por ato do chefe do poder executivo do município de Araguaína. Assim o proprietário do solo urbano não parcelado, não edificado, subutilizado ou não utilizado deverá buscar o devido aproveitamento do solo em seu poder.

Em consonância com o disposto no Estatuto da cidade os proprietários que não buscarem o devido aproveitamento destes imóveis serão notificados para o cumprimento desta função. Esta notificação será realizada por funcionário público do órgão competente pessoalmente ou por carta registrada com aviso de recebimento ao proprietário do imóvel, ou se tratando de pessoa jurídica a quem detiver o poder de gerência ou administração, se frustrada essas tentativas de notificação poderá ser realizada ainda por edital.

Após a notificação os proprietários terão o prazo de um ano, para dá início a utilização do imóvel ou protocolar junto a prefeitura o alvará de aprovação de parcelamento do solo ou alvará de aprovação e execução de edificação, iniciando-se o prazo de no máximo um ano para o começo das referidas obras e, de três anos para o findar do parcelamento do solo ou da edificação do imóvel e no caso de empreendimentos de grande porte para a conclusão da primeira etapa.

Descumpridos todos os prazos e condições do parcelamento, edificação de utilização do solo, serão aplicados aos imóveis devidamente notificados o IPTU progressivo no tempo, assim em cinco anos, os imóveis terão suas alíquotas majoradas em até 15%, que se darão no valor de 2% ao ano nos primeiros quatro anos sobre a alíquota do ano anterior e, no seu quinto ano se aplicará a alíquota no valor de 15% (ARAGUAINA, 2011).

Será mantida alíquota máxima de 15% para que o proprietário se faça cumprir a função deste imóvel, obrigando-o a parcelar, edificar ou utilizar o imóvel garantindo-se desta forma a devida aplicabilidade das prerrogativas Constitucionais (ARAGUAINA, 2011).

Transcorrido o prazo de cinco anos da cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação, o Município de Araguaína deve proceder com a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, previamente aprovado pelo o Senado Federal e resgatados no prazo de até 10 (dez) anos em prestações anuais, iguais e sucessivas conforme disposto no Estatuto da Cidade (ARAGUAINA, 2011).

Assim deve ser realizado a aplicação do IPTU progressivo na cidade de Araguaína, ressalta-se que após a desapropriação e, transcorrido o prazo de cinco anos após a incorporação ao patrimônio público, é de obrigação do município cuidar para que estes solos urbanos sejam devidamente aproveitados e, que se tenham uma função social.

Embora a lei, tenha entrado em vigor no município de Araguaína em 2011, os seus efeitos de multas e sanções aplicados ao proprietário do imóvel foi a partir de 1º de Janeiro de 2013, no entanto, considerada uma Lei nova, precisa-se de tempo para a sua devida eficácia perante o que se é disposto, além de um maior quadro de controle e administração sobre estas obras para que se possa exigir o seu devido cumprimento.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa possibilitou a demonstração da aplicabilidade do IPTU progressivo através da Lei Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e das normas Constitucionais referente a instituição do IPTU, bem como este imposto é instaurado na cidade de Araguaína.

Do IPTU progressivo, compreendeu-se que este vem com o intuito de regulamentar o que é disposto na Constituição Federativa Brasileira, a aplicação dos artigos 182 e 183 deste diploma, buscando efetivar de forma ampla a solução dos problemas em relação a função da propriedade.

Desta forma, a lei Estatuto da Cidade será o caminho para tratar os problemas dos terrenos vazios nas cidades, sendo utilizada para que a propriedade cumpra a

sua função social, assim caso contrário, conforme fundado pela Constituição o município sendo o competente para cobrar o imposto, este será o responsável para forçar o seu cumprimento, através da lei de progressividade do IPTU.

Na cidade de Araguaína embora se tenha a lei municipal devidamente estabelecida, é de se esperar que se tenha a aplicação das sanções previstas ao proprietário que não cuida destes solos urbanos e, não dão o seu devido aproveitamento.

É a partir deste conhecimento, que o presente estudo possibilitou identificar as medidas a serem empregadas a fim da utilização do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado do município.

Deve se considerar que os dados referente a quantidade de pessoas apresentadas pelo o IBGE por Km² em uma cidade tão grande como Araguaína não corresponde com a quantidade de imóveis cadastrados na sede da fazenda municipal, o que pode caracterizar essa incompatibilidade de dados e resultados é que possa haver uma desatualização nos bancos de dados da unidade.

Conclui-se que a utilização destes vazios na região urbana, é uma forma de se evitar que o município se tenha um gasto maior e deixe de investir em algumas áreas que necessitem apoio, isto, porque no momento em que as pessoas se deslocam para lugares mais afastados, automaticamente se exigirá novos investimentos públicos, em drenagem, asfalto, iluminação.

REFERÊNCIAS

ACQUAVIVA, Marcus Cláudio. **Dicionário acadêmico de direito**. 2. ed. São Paulo: Editora Jurídica Brasileira, 2001.

ARAGUAINA. Secretaria da Fazenda. 2017. Disponível em: < http://www.araguaina.to.gov.br/portal/paginas.php?p=secretaria1&secre=secretarias&id=31>. Acesso em: 7 out. 2017.

_____. **Lei complementar nº 3 de 26 de dezembro de 2011**. Dispõe sobre o IPTU progressivo no tempo do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, nos termos do artigo 182 da constituição federal, para que o município de Araguaína promova “o cumprimento da função social da propriedade urbana”, e dá outras providências. Araguaína, TO, 2011. Disponível em: < http://leis.araguaina.to.gov.br/LeiComplementar/3/1242.aspx>. Acesso em: 7 out. 2017.

BARBOSA, Evandro Paes. **Progressividade do IPTU**. São Paulo, 2006. Disponível em: <http://dominiopublico.mec.gov.br/download/teste/arqs/cp011530.pdf>. Acesso em: 15 out. 2017.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF, 5 out. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 7 out. 2017.

_____. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília, DF, 25 out. 1966. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5172.htm>. Acesso em: 29 set. 2017.

_____. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF, 10 jul. 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 7 out. 2017.

BUENO, Vera Scarpinella. **Estatuto da Cidade, Comentários à Lei Federal 10.257/2001**: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios da propriedade urbana (arts. 5º e 6º). São Paulo: Malheiros Editores, 1991.

CARRAZZA, Roque Antonio. **Curso de direito constitucional tributário**. 20. ed. São Paulo: Malheiros, 2005.

DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (Coord.). **Estatuto da cidade**: comentários à Lei Federal 10.257/2001. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2010.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2007.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Pesquisa Cidade de Araguaína**. 2017. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/to/araguaina/panorama>. Acesso em: 22 out. 2017.