



PREFEITURA MUNICIPAL DE JATAÍ



DECRETO Nº 1.234, DE 14 DE OUTUBRO DE 2011.

Regulamenta os artigos 19, 20 e 21 da Lei Municipal nº 3.068 de 28 de junho de 2010 (Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano) e o artigo 49, § 1º, incisos IV, V, VI e VII do Código Tributário Municipal para aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade urbana no Município de Jataí e imposição da alíquota progressiva no tempo sobre o IPTU, nos termos do artigo 182, §§ 2º e 4º da Constituição Federal, Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 e do artigo 1º, § 6º da Lei Municipal nº 3.070 de 28 de junho de 2010 (Plano Diretor Municipal).

O Prefeito do Município de Jataí, no uso de suas atribuições legais e, conforme autoriza o inciso VI, do artigo 60 da Lei Orgânica Municipal,

DECRETA:

Art. 1.º Este decreto regulamenta a aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade urbana no Município de Jataí nos termos do artigo 49, § 1º, incisos IV, V, VI e VII do Código Tributário Municipal, bem como o procedimento administrativo para aplicação da alíquota progressiva no tempo sobre o IPTU.

Art. 2.º O proprietário de imóvel considerado solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado, nos termos da legislação municipal em vigor e do artigo 3º deste Decreto, situado nos setores de que tratam as alíneas “a” e “b”, do inciso V, do § 1º do art. 49 do Código Tributário Municipal, será notificado para promover o seu adequado aproveitamento, mediante o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios.

Art. 3.º A subutilização do imóvel para definição do não cumprimento da função social será avaliada de acordo com os seguintes critérios:

I – imóvel não edificado: lotes urbanos com qualquer área ou glebas localizadas no perímetro urbano ou semi-urbano, nos quais não haja edificações nos termos da legislação de uso do solo e edificações;

II – imóvel não utilizado: todo tipo de edificação urbana com qualquer área ou glebas localizadas no perímetro urbano ou semi-urbano, que tenha, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua área construída desocupada;

III – imóvel subutilizado: lotes urbanos com qualquer área ou glebas localizadas no perímetro urbano ou semi-urbano, nos quais haja edificação paralisada, abandonada, irregular, ou cujo aproveitamento possa ser considerado contrário ao de sua



PREFEITURA MUNICIPAL DE JATAÍ



destinação pelos usos em desacordo com as normas de posturas, edificações, de uso e ocupação do solo urbano, sanitárias e ambientais, no âmbito do Município de Jataí.

Parágrafo único. Para verificação do cumprimento da função social da propriedade será considerada a capacidade contributiva e econômica do proprietário.

Art. 4.º Não se enquadra no que dispõe o artigo antecedente, mediante comprovação, os imóveis urbanos:

I – utilizados para a instalação de atividades econômicas que não necessitam de edificações para o exercício de suas finalidades;

II – utilizados como postos de abastecimento de veículos, lava-jatos, estacionamentos ou similares, respeitadas as normas de posturas, edificações, sanitárias e ambientais;

III – que possuam área integral destinada ao cultivo comercial de hortaliças, desde que em área permitida e sejam respeitadas as normas de posturas e sanitárias no tocante a higiene, limpeza e conservação;

IV – cuja ausência de edificação ou ocupação decorra de impossibilidade jurídica ou pendência judicial;

V – tombados e os de interesse histórico, paisagístico e turístico, conforme estabelecer legislação específica.

Parágrafo único. A utilização do imóvel nos moldes dos incisos previstos neste artigo implicará em suspensão dos prazos de enquadramento do imóvel como não cumpridor das funções sociais da propriedade.

Art. 5.º O Município promoverá, em seus cadastros, o levantamento prévio dos imóveis incluídos na área de abrangência prevista para os casos de progressão do IPTU e que apresentem indicadores de enquadramento nas definições constantes do artigo 3º deste Decreto.

§ 1.º Poderá ser instituída uma comissão intersecretarial para a elaboração do levantamento mencionado no “caput” deste artigo.

§ 2.º As referências selecionadas serão confrontadas com os dados existentes no Sistema de Arrecadação do Município com vistas à identificação dos imóveis sem registro ou sem acesso aos serviços públicos essenciais.

§ 3.º O setor responsável pelo cadastro poderá solicitar dados do Registro Imobiliário necessários ao levantamento dos imóveis sujeitos aos IPTU Progressivo no Tempo.

§ 4.º O Fiscal de Arrecadação, Posturas, Edificação, Vigilância Sanitária ou Meio Ambiente que no exercício de suas funções verificar a existência de imóveis enquadrados no art. 3º deste Decreto, deverá lavrar Auto de Constatação (Anexo II) encaminhando-o à Secretaria da Fazenda para registro das informações no Cadastro Imobiliário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JATAÍ



Art. 6.º Com base no cadastro serão efetivadas as notificações para os imóveis localizados nos setores indicados nas alíneas “a” e “b”, do inciso V, § 1º, do art. 49 do Código Tributário Municipal, com preferência para os imóveis mais próximos ao Setor Central, com a determinação da promoção do adequado aproveitamento do solo urbano não edificado, não utilizado ou subutilizado, mediante o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios, cujas obrigações constarão da notificação.

Parágrafo único. Se necessário, o setor da Secretaria da Fazenda responsável pela notificação solicitará auxílio da Secretaria de Obras e Planejamento Urbano para fixar as obrigações constantes da notificação.

Art. 7.º O proprietário, responsável, preposto ou procurador, será notificado na seguinte conformidade:

I – mediante carta registrada com aviso de recebimento quando domiciliado no Município;

II – por Fiscal Municipal, caso não recebida a correspondência pelo proprietário, responsável, preposto ou procurador;

III – quando residir fora do território do Município de Jataí, por carta registrada com aviso de recebimento; não sendo encontrado o proprietário, responsável, preposto ou procurador, mediante nova tentativa de notificação via correio para, no máximo, em 2 (dois) outros possíveis endereços;

IV – frustradas as modalidades de notificação previstas nos incisos deste artigo, proceder-se-á, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, à notificação por edital, mediante publicação no Semanário Oficial do Município e no placar da sede da Prefeitura, podendo ainda ser publicado em jornal local de ampla circulação.

Art. 8.º As informações da notificação são impugnáveis ao contencioso fiscal pelo próprio proprietário, responsável, preposto ou procurador, mediante solicitação constante de formulário a ser disponibilizado no portal da Prefeitura do Município de Jataí, na página eletrônica da Secretaria da Fazenda, na forma do Anexo IV deste Decreto, que será preenchido e endereçado ao Secretário da Fazenda no protocolo municipal, contendo os seguintes dados:

I – endereço completo do interessado e do imóvel objeto da notificação;

II – indicação do setor, quadra, lote e número do imóvel objeto da notificação;

III – tipo de documento de titularidade existente em nome do interessado, tais como escritura, compromisso ou promessa de compra e venda ou de cessão, recibo de pagamento total ou parcial de aquisição, com a indicação do número da respectiva transcrição ou matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis;

IV – indicação de elementos que demonstrem não se tratar de imóvel que possa ser considerado não edificado, não utilizado ou subutilizado, de acordo com as definições previstas nos artigos 3º e 4º deste Decreto;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JATAÍ



V – declaração de responsabilidade, sob as penas legais, pela veracidade das informações prestadas relativamente ao imóvel.

§ 1.º Caso o imóvel consista em edifício de unidades autônomas, as informações poderão ser apresentadas pelo condomínio, por meio de seu síndico.

§ 2.º Sendo falecido o proprietário, as informações poderão ser apresentadas pelo inventariante, havendo inventário, ou pela meeira, herdeiro ou sucessor que estiver na posse e administração dos bens se não aberto inventário.

Art. 9.º As informações da impugnação recebidas de acordo com o artigo 8º deste Decreto, caso necessário, serão analisadas previamente por comissão intersecretarial, que se pronunciará mediante relatório (Anexo I) acerca do seu acolhimento ou não, cuja decisão será do Secretário da Fazenda, cabendo recurso à Junta de Recursos Fiscais, nos termos do que dispuser o Código Tributário Municipal.

Art. 10. Acolhido o pedido do contribuinte, o cadastro dos imóveis será revisto e atualizado com base nas informações prestadas e confirmadas pelo Fisco para exclusão da progressividade do IPTU.

Art. 11. Permanecendo inerte o proprietário ou indeferido o pedido de revisão das informações de aproveitamento do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, a Secretaria da Fazenda solicitará ao Cartório de Registro de Imóveis do Município a averbação da notificação de que trata o artigo 6º deste Decreto na matrícula do imóvel.

§ 1.º Caso o proprietário promova o adequado aproveitamento do imóvel no prazo e forma estabelecida na notificação, informará a Secretaria da Fazenda para retirada do gravame de que trata o “caput” sendo que as despesas cartorárias correrão por sua conta, bem como deverá restituir ao Município a importância correspondente ao custo da averbação.

§ 2.º O aproveitamento do imóvel deverá ser comprovado pelo proprietário ou por vistoria “in loco” determinada pela Secretaria da Fazenda.

§ 3.º A Secretaria da Fazenda emitirá Certidão ou documento de anuência para retirada do gravame de que trata o “caput”.

Art. 12. No prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação, os proprietários notificados deverão comunicar a Prefeitura do Município de Jataí a tomada de uma das seguintes providências:

I – imediata utilização do imóvel, ainda que nos termos do artigo 4º deste Decreto;

II – o protocolamento do pedido de expedição de um dos seguintes documentos:

a) alvará de aprovação de projeto de parcelamento do solo, havendo permissão legal;

b) alvará de construção.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JATAÍ



Parágrafo único. Proprietários de obras paralisadas, abandonadas e irregulares devem suprir os vícios atinentes à subutilização do imóvel para não incidência da progressividade no IPTU em prazo razoável a ser definido pela Secretaria da Fazenda mediante solicitação do interessado.

Art. 13. As obras de parcelamento ou edificação referidas no artigo 12 deste Decreto deverão iniciar-se no prazo máximo de 2 (dois) anos contados a partir da expedição do alvará de aprovação do projeto de desmembramento, parcelamento e loteamento ou alvará de construção, respeitado o que dispuser o § 1º, do art. 5º da Lei nº 3.067/10 (Código de Edificações) quanto à validade do alvará de construção.

Art. 14. O proprietário terá o prazo de até 1 (um) ano, para comunicar a conclusão do parcelamento do solo, e até 2 (dois) anos, contados a partir da expedição do alvará de construção, para comunicar a conclusão da edificação no imóvel ou da primeira etapa das obras, no caso excepcional de empreendimento de grande porte.

§ 1.º Compreende-se como empreendimento de grande porte:

- I – as obras relativas à construção de edifícios com mais de 6 (seis) andares;
- II – edificações com área de construção superior de 1.000m², excluídos os galpões ou congêneres, coberturas metálicas e edificações com estruturas pré-moldadas;
- III – edificações com alto grau de complexidade no tocante a sua execução.

§ 2.º A verificação das etapas do empreendimento de grande porte serão analisadas com base no projeto.

§ 3.º Empreendimentos de grande porte com obras paralisadas, ainda que concluída a primeira etapa das obras no prazo estabelecido no “caput”, sofrerão incidência do IPTU Progressivo no Tempo, nos termos do art. 16 e 17 deste Decreto.

§ 4.º Os prazos de conclusão para empreendimentos de grande porte que estiverem em andamento, para constatação do cumprimento da função social da propriedade, serão definidos no caso concreto pela Secretaria da Fazenda, observadas as normas de edificações.

§ 5.º Considerar-se-á acabada a obra com a expedição do habite-se.

Art. 15. A transmissão do imóvel por ato “inter vivos” ou “causa mortis” posteriormente à data da notificação prevista no artigo 6º deste Decreto implica na transferência das obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 16. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios, será aplicado conforme determina o Código Tributário Municipal, sobre os imóveis cujos proprietários foram notificados, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo - IPTU Progressivo no Tempo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JATAÍ



~~Art. 17. A majoração anual da alíquota será consecutiva e incidente sobre a alíquota normal em 1% (um por cento), cujo resultado não será superior ao dobro em relação à alíquota anterior, pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento).~~

Art. 17. A majoração anual da alíquota será consecutiva e incidente sobre a alíquota normal em 2% (dois por cento), cujo resultado não será superior ao dobro em relação à alíquota anterior, pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento). [\(Redação dada pelo Decreto nº 529/2013\)](#)

§ 1.º A aplicação da alíquota progressiva se dará por ocasião do lançamento do IPTU anual.

~~§ 2.º Acaso o cálculo da aplicação da alíquota progressiva de 1% (um por cento) superar o dobro da alíquota do ano anterior, a majoração incidente será proporcional para respeitar o limite legal.~~

§ 2.º Acaso o cálculo da aplicação da alíquota progressiva de 2% (dois por cento) superar o dobro da alíquota do ano anterior, a majoração incidente será proporcional para respeitar o limite legal. [\(Redação dada pelo Decreto nº 529/2013\)](#)

Art. 18. A Secretaria da Fazenda, por intermédio do setor competente, solicitará informações sobre o cumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, visando à aplicação do IPTU Progressivo no Tempo.

Art. 19. O proprietário deverá comunicar o cumprimento das obrigações à Secretaria da Fazenda para suspensão ou exclusão da alíquota progressiva, cujo efeito não retroagirá, aplicando-se a majoração ao tempo do fato gerador do IPTU.

Art. 20. Decorridos 5 (cinco) anos da cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município de Jataí procederá a desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública na forma legal, fazendo compensação dos créditos de IPTU incidentes e eventual custo de obras realizadas pelo Município no imóvel expropriado.

Art. 21. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel expropriado no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao Patrimônio Público, que poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, na forma da lei.

Art. 22. Aplicam-se subsidiariamente as disposições legais aplicáveis ao processo administrativo tributário.

Art. 23. Fica autorizado, no que couber, ao Secretário da Fazenda e ao Secretário de Obras e Planejamento Urbano expedirem atos supletivos ou complementares a este Decreto, respeitadas as atribuições de cada Secretaria.

Art. 24. Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JATAÍ



de 2011.

Gabinete do Prefeito Municipal, no Centro Administrativo, aos 14 de outubro

HUMBERTO DE FREITAS MACHADO
PREFEITO MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE JATAÍ



ANEXO I

<u>RELATÓRIO DE UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL PARA FINS DE PROGRESSIVIDADE DO IPTU</u>	
Proprietário:	CPF/CNPJ:
Endereço:	Fone:
Inscrição Imobiliária:	Medidas do Imóvel:
Localização do Imóvel:	
Descrição detalhada das benfeitorias do imóvel:	
Declaração de usos do imóvel (se edificado/não edificado, ocupado/desocupado, utilizado/não utilizado):	
Ilustre Secretário da Fazenda; Considerando as informações supra, contata-se que o imóvel () atende () não atende as funções sociais da propriedade, estando pois sujeito à incidência da progressividade do IPTU.	
Dispositivos Legais:	
Data:	
Assinaturas:	



PREFEITURA MUNICIPAL DE JATAÍ



ANEXO II

AUTO DE CONSTATAÇÃO PARA VERIFICAÇÃO DO CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA Nº _____ / _____.

I – IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO:

01 – Nome:

02 – CPF/CNPJ:

Inscrição Municipal:

03 – Endereço:

Fone:

II – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

01 – Localização:

02 – Inscrição Imobiliária:

03 – Medidas e Confrontações:

Aos _____, compareci no endereço acima, onde me encontrava no exercício da função de Fiscal de _____, e, fundamentado nos seguintes dispositivos legais:

, constatei que o imóvel informado deixa de atender a função social da propriedade pelas seguintes irregularidades:

Para constar, lavrei o presente Auto.

Local/Data:

Fiscal:



PREFEITURA MUNICIPAL DE JATAÍ



ANEXO III

NOTIFICAÇÃO PARA CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE
NOTIFICAÇÃO Nº _____/_____

Proprietário (a):

Endereço:

Fone:

Inscrição Imobiliária:

Protocolo:

Localização do Imóvel:

Fica V. Sa. acima qualificado (a), notificado (a) para promover o aproveitamento do (s) imóvel (eis) em epígrafe, sob pena de aplicação da alíquota progressiva do IPTU conforme dispõe o art. 182, §§ 2º e 4º da Constituição Federal, a Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, o art. 1º, § 6º da Lei Municipal nº 3.070 de 28 de junho de 2010 (Plano Diretor Municipal), os arts. 19, 20 e 21 da Lei Municipal nº 3.068 de 28 de junho de 2010 (Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano), o art. 49, § 1º, incisos IV, V, VI e VII do Código Tributário Municipal, e seu Regulamento, Decreto Municipal nº 1.134 de 14 de outubro de 2011.

As seguintes providências suspendem os efeitos da notificação: I – o início da utilização do imóvel, ainda que nos termos do artigo 4º Decreto Municipal nº 1.134 de 14 de outubro de 2011; II – o protocolamento do pedido de expedição de um dos seguintes documentos: a) alvará de aprovação de projeto de parcelamento do solo; b) alvará de construção e execução de edificação. III – As obras de parcelamento ou edificação referidas no artigo 13 do Decreto Municipal nº 1.134 de 14 de outubro de 2011 deverão iniciar-se no prazo máximo de 2 (dois) anos contados a partir da expedição do alvará de aprovação do projeto de parcelamento do solo ou alvará de construção. IV – O proprietário terá o prazo de até 1 (um) ano, para comunicar a conclusão do parcelamento do solo, e até 2 (dois) anos, contados a partir da expedição do Alvará de Construção, para comunicar a conclusão da edificação do imóvel ou da primeira etapa das obras, no caso de empreendimento de grande porte (respeitado o que dispõe o § 1º, do art. 5º da Lei nº 3.067/10 (Código de Edificações) quanto à validade do alvará de construção. V – Considera-se acabada a obra com a expedição do habite-se.

Acaso tenha tomado as providências que ilidam a declaração de não edificação, não utilização ou subutilização, comunicar a Secretaria da Fazenda para correção cadastral.

Da notificação, cabe impugnação endereçada ao Secretário da Fazenda, no Contencioso Fiscal, no prazo de 15 dias (modelo no site www.jatai.go.gov.br).

Local/Data:

Assinatura:



PREFEITURA MUNICIPAL DE JATAÍ



ANEXO IV

SOLICITAÇÃO DE NÃO ENQUADRAMENTO DE IMÓVEL NA INCIDÊNCIA DA PROGRESSIVIDADE DO IPTU	
Ao Contencioso Fiscal Ilustre Senhor Secretário da Fazenda do Município de Jataí	
Requerente:	
RG nº:	CPF nº:
Endereço completo do domicílio:	
Fone:	
Endereço completo do imóvel:	
Inscrição Imobiliária:	Protocolo:
Qualidade: <input type="checkbox"/> proprietário <input type="checkbox"/> representante legal	
Título <input type="checkbox"/> escritura/Certidão Imobiliária <input type="checkbox"/> compromisso ou promessa de compra e venda ou de cessão <input type="checkbox"/> recibo de pagamento total ou parcial de aquisição, indicação do número da respectiva transcrição ou matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis: nº _____ do _____ CRI.	
Em face da notificação nº _____, na forma do Decreto nº 1.134 de 14 de outubro de 2011, venho, no prazo legal, contestar as informações sobre o aproveitamento do imóvel em questão, com a indicação dos seguintes elementos que demonstram não se tratar o imóvel supra de não edificado, não utilizado ou subutilizado, de acordo com as definições previstas no art. 3º do referido Decreto. Portanto, não sujeito à progressividade do IPTU:	
I – () o imóvel possui edificação (descrever):	
II – () o imóvel não está desocupado (descrever):	
III – () o período de desocupação é provisório (descrever):	
IV – () a não edificação e não ocupação do imóvel decorre de impossibilidade jurídica ou pendência judicial (descrever):	
V – () o imóvel não possui edificação paralisada, abandonada ou irregular (descrever):	
VI – () o imóvel não se enquadra na descrição de imóvel não edificado, não utilizado ou subutilizado conforme art. 4º do Decreto nº 1.134 de 14 de outubro de 2011 (descrever):	
VII – () outras informações:	
* Declaro, sob as penas da lei, plena responsabilidade pela veracidade das informações prestadas quanto ao atendimento dos requisitos previstos no Decreto nº 1.134 de 14 de outubro de 2011 cuja comprovação poderá ser exigida a qualquer tempo.	
Ante o exposto, requer recebimento da presente impugnação, com o acolhimento das informações prestadas para fins de reconhecimento do cumprimento da função social da propriedade e não aplicação do IPTU Progressivo no Tempo. Nestes termos, pede deferimento.	
* As informações prestadas são comprovadas por () documentação anexa; e/ou () constatação fiscal, o que, desde já, requer realização.	
Local/Data:	Assinatura: