PROJETO DE LEI Nº_____/2025

Estabelece isenção e alíquotas diferenciadas de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU aos imóveis residenciais localizados em AEIS cujos proprietários contribuintes, respectivamente, não possuam renda ou a possuam até o patamar de três salários-mínimos.

O PREFEITO MUNICIPAL DE NATAL,
Faço saber que a Câmara Municipal aprovou, e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei estabelece isenção e alíquotas diferenciadas do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), para os imóveis residenciais de baixa renda localizados em Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) do Município de Natal/RN, definidas e conceituadas no Plano Diretor vigente.

Art. 2º A presente Lei objetiva viabilizar:
I – as condições econômicas dos moradores de AEIS, a fim de promover a permanência das ocupações nas referidas áreas por famílias socialmente vulnerabilizadas;
II – a aplicação do princípio constitucional da capacidade contributiva;
III – o não-confisco do bem imóvel nas condições previstas nesta Lei,
IV – Ampliação do alcance das ações de sociais e da gestão territorial.

Art. 3º O benefício de que trata o art. 1º será concedido ao contribuinte que atender aos seguintes pressupostos:
I - possuir um único imóvel;
II – renda mensal familiar não superior ao valor de 3 (três) salários mínimos, considerado aquele vigente no ano fiscal em que seja calculado o IPTU;
III –ser a destinação residencial ou mista, quando esta possuir benfeitorias em anexo à estrutura residencial para comércio ou serviços;

IV – não ser a destinação exclusivamente comercial ou de serviços.

Art. 4º Isentar-se-á de pagamento de IPTU aquele residente nas AEIS de Natal delimitadas e instituídas pelo Plano Diretor, desde que não possua renda comprovada, condição aferível por quaisquer dos cadastros municipais.

Art. 5º Os contribuintes com renda de até 03 (três) salários-mínimos, atestada mediante consulta a quaisquer cadastros municipais, farão jus à alíquota diferenciada de que trata esta Lei.

Art. 6º A alíquota diferenciada de IPTU para contribuintes residentes em AEIS, desde que detentores de renda de até 03 (três) salários mínimos, será calculada e disponibilizada, mediante Decreto Municipal, pela Secretaria Municipal de Tributação (SEMUT), devendo ser inferior às utilizadas nos demais bairros da cidade.

§1º Deverão ser criadas três alíquotas diferenciadas, conforme a faixa de renda do contribuinte: até 1 salário mínimo, acima de 1 até 2 salários mínimos e acima de 2 até 3 salários mínimos, de modo a gerar redução progressiva de IPTU para quem tem menor renda contribuir menos.

§2º As alíquotas a que se referem o *caput* deste artigo devem ser calculadas considerando o preço real praticado nas AEIS.

§3º Por preço real, entende-se aquele praticado no mercado imobiliário das próprias AEIS.

§4º O imposto cobrado não pode ultrapassar 20% da renda mensal informada no cadastro.

Art. 7º O benefício de alíquotas diferenciadas de IPTU será cancelado, sem prejuízo das sanções tributárias e criminais cabíveis, quando constatado que:

I – de má-fé, o proprietário do imóvel tentar burlar a legislação vigente ou o imóvel estiver fora das delimitações das AEIS instituídas pelo Plano Diretor do Município de Natal;

II – notificado, o proprietário deixar de, no prazo solicitado, fornecer informações ou de apresentar documentos solicitados pelo poder público;

III – o proprietário do imóvel contrariar o disposto nesta Lei.

Art. 8º O Poder Executivo poderá regulamentar eventuais lacunas da presente Lei, mediante Decreto Municipal de sua competência.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

O presente PL surge em decorrência de crescentes pressões à renda e à moradia dos trabalhadores residentes em Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) localizadas em Natal. Nosso mandato tem recebido de diversos moradores das AEIS (Passo da Pátria, Mãe Luiza e Brasília Teimosa, por ex.), pedidos de ajuda para não perderem sua moradia, tendo em vista o acúmulo de dívida de IPTU pela impossibilidade de pagamento desse tributo em função da baixa renda, como também pela dificuldade do município atualizar os cadastros municipais imobiliário e de Regularização Fundiária com vistas a uma cobrança mais justa.

Informam que alguns vizinhos perderam seu bem, deixando-os apreensivos em face da situação, o que prejudica cada dia mais as condições de vida da classe trabalhadora localizada nesses espaços, além da precariedade urbanística própria das AEIS.

As AEIS, como são conhecidas em Natal as Áreas Especiais de Interesse Social, nada mais são do que um zoneamento urbano destinado a, "*mediante um plano específico de urbanização, estabelecer padrões urbanísticos próprios para determinados assentamentos*", notadamente em locais de vulnerabilidade social, agravada pela precariedade das condições de infraestrutura, tornando-as áreas com necessidades de atendimento prioritário pela convergência de diversas dificuldades.

O instituto AEIS destina-se, entre outros objetivos, a viabilizar a inclusão cidadã do povo pobre nas cidades, por meio da manutenção de população de baixa renda em regiões centrais da cidade próximas a outras de melhor infraestrutura urbana, promovendo o convívio entre classes sociais, situação benéfica à sociedade, e prestando-se a "garantir áreas bem localizadas da cidade para ocupação por população de baixa renda.

Com esse objetivo, as AEIS comumente possuem marcos jurídicos que protegem seus moradores da expulsão gradativa pelo capital imobiliário, sempre à espreita de uma oportunidade para transformá-las em canteiro de obras de edificações luxuosas, com isso extraindo ainda mais renda da terra (mais-valia urbana)[1] e repercutindo no êxodo dos habitantes tradicionais, acossados pela elevação geral dos preços que a dinâmica provoca. Isto ocorre notadamente em locais de natureza privilegiada, a exemplo das AEIS do África, na Redinha, e de Mãe Luíza.

Contudo, a ameaça à permanência da população de baixa renda nesses territórios vulneráveis agora se dá por ação da gestão municipal, que, quando aplicam mecanismos de progressividade da tributação SEM a observação da capacidade contribuitiva, de critérios de classificação de renda ou da adoção de critérios de justiça social, especialmente quando envolve o patrimônio, finda criando um cenário em que as cobranças de IPTU, desatentas ao princípio da capacidade contributiva, podem ter caráter confiscatório.

Tais problemas foram detectados não somente pelos contribuintes que nos procuraram, como também por estudos desenvolvidos no âmbito do departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFRN. Em um destes,

---

[1] LEÔNCIO, Érica Milena Carvalho Guimarães. **Tributação municipal e dinâmica imobiliária: análise do IPTU e do ITBI à luz da captura de mais-valias urbanas na RMNatal**. Natal. Tese (doutorado) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Instituto de Políticas Públicas, Programa de Pós-Graduação em Estudos Urbanos e Regionais. Natal, 2023, p. 38.

identificou-se uma amostra de inadimplentes e a dificuldade de pagamento da maioria[2].

Por estas razões, sugerimos a isenção para as famílias destituídas de renda, visto que **não** possuem capacidade contributiva em função disso. E sugerimos uma cobrança reajustada nos casos em que a família tem condições de contribuição, mas precisam de uma melhor adequação à sua realidade contributiva. Com isso, assimilamos a compreensão de DeCesare e Fernandes *apud* Fernandes (2023, p. 86-87):

> Segundo DeCesare e Fernandes (2015, p. 81), quando houver condições de contribuição, mesmo que limitada, recomenda-se que seja cobrado um valor simbólico, ainda que inferior ao custo da cobrança, por uma questão de inclusão social e cidadania fiscal. Por natureza, o IPTU tende a ser baixo para imóveis de baixo valor de avaliação.

Quanto aos casos de necessidade de readequação da alíquota, entendendo-se como aqueles de menor renda dentro das AEIS, portanto com menor capacidade contributiva, sugerimos que seja considerada a renda de até 03 (três) salários mínimos para fazer jus à diferenciação tributária.

Nestes casos, a secretaria responsável deverá elaborar duas alíquotas diferenciadas, uma para contribuintes com renda até 01 (um) salário mínimo e outras para aqueles com renda superior a 01 (um) e até 03 (três) salários mínimos, em consideração à capacidade contributiva.

Orientamos que observem o percentual de 20% para comprometimento da renda mensal com tributos pagos pela população de baixa renda, como recomendado pela Oxfam Brasil (2016). Tais medidas

---

[2] A exemplo, veja-se o seguinte trabalho de conclusão de curso: FERNANDES, Talia Regina Lira. AEIS e IPTU: diretrizes para um plano de gestão de territórios populares a partir de tarifas diferenciadas. estudo de caso AEIS Mãe Luiza, Natal/RN. Orientadora: Dulce Bentes. 2023. 111 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) - Departamento de Arquitetura, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2023.

devem buscar evitar o confisco do bem imóvel, haja vista não ser essa a finalidade do IPTU. Alertamos que o confisco do bem em casos de famílias de baixa renda fomenta o déficit habitacional, gerando mais uma demanda de problema urbano para a gestão municipal.

Falando do PL propriamente, este é inovador ao incluir o critério de renda para cálculo do IPTU dos contribuintes residentes em AEIS. Entendemos essa proposta como um avanço ao aliar novas metodologias fiscais, instrumentos tributários e urbanísticos como fundamentais para dar justiça social e tributária. O critério de renda assimilado às metodologias confere mais adequação ao cálculo do IPTU evitando também que contribuintes de maior capacidade econômica não sejam beneficiados com reduções indevidas de suas alíquotas pelo só fato de residirem numa AEIS. No caso de Mãe Luiza, por exemplo, com base em dados do Censo de 2010, uma parte substancial do bairro possui renda superior ao limite máximo[3], de três salários-mínimos, aqui utilizado como teto para concessão da alíquota diferenciada de IPTU.

Portanto, com esta proposição legislativa, visa-se também a concretização do princípio tributário da capacidade contributiva, consoante o §1º do art. 145 da Constituição Federal, segundo o qual "*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*", bem como o de que "*As alterações na legislação tributária*

[3] Vide Mapa 6: Renda Média em salários-mínimos por setor censitário em Mãe Luiza (Censo 2010) (FERNANDES, 2023, p. 82).

buscarão atenuar efeitos regressivos" (§4º do mesmo art., incluído pela EC nº 132/2023).

Ademais, para evitar eventuais alegações de inconstitucionalidade por suposta invasão de competência, vale frisar que leis tributárias benéficas podem ser de iniciativa do Parlamento, pois se trata de competência concorrente[4], algo já afirmado pelo Supremo Tribunal Federal, segundo o qual "*Inexiste, na CF de 1988, reserva de iniciativa para leis de natureza tributária, inclusive para as que concedem renúncia fiscal*" (STF, tema de repercussão geral 682, ARE 743.480, de 2013; vide igualmente sobre o tema RE 328.896, rel. Min. Celso de Mello, j. 9.10.2019).

E, por último, importante defendermos o PL[5] de eventuais alegações de inconstitucionalidade material fundamentada na incompatibilidade do caráter real do IPTU com a progressividade. Ao enfrentar o tema, o Supremo vem entendendo que "*Não se vislumbra a presença de incompatibilidade entre a técnica da progressividade e o caráter real do IPTU, uma vez que a progressividade constitui forma de consagração dos princípios da justiça fiscal e da isonomia tributária*" (STF; Ação Direta de Inconstitucionalidade ADI 2732; Relator(a): Dias Toffoli; Órgão Julgador: Tribunal Pleno; Data da Decisão: 07/10/2015; Data de Publicação: 11/12/2015).

Assim sendo, pedimos aos colegas e às colegas vereadores e vereadoras que se somem a nós para construirmos uma Natal fiscalmente justa e protetiva dos interesses da classe trabalhadora que ainda resiste

---

[4] MEIRELES, Hely Lopes. **Direito Municipal Brasileiro.** 20. Ed. São Paulo: Editora Juspodivm, 2023, p. 565.

[5] Destaque-se, também, não ser necessária proposta de Lei Complementar para alterar a legislação tributária, limitando-se os temas afetos a esta espécie normativa àqueles previstos na Constituição Federal (STF, AgRg no ARE nº 662.401, Rel. Min. Roberto Barroso, J. 30.09.2016).

vivendo em áreas como Mãe Luíza, comunidade África, Brasília Teimosa, Vila de Ponta Negra e outras.

Natal/RN, 13 de março de 2025.

Daniel Valença
Vereador de Natal (PT)