Prefeitura de Foz do Iguaçu
1

PREFEITURA MUNICIPAL DE FOZ DO IGUAÇU

Estado do Paraná

www.pmfi.pr.gov.br

Foz do Iguaçu, 20 de maio de 2025.

Ofício nº 6063/25 – GAB - GABINETE DO PREFEITO

Assunto: **RESPOSTA AO REQUERIMENTO Nº 174/2025**

Senhor Presidente,

Em atenção ao Requerimento nº 174/2025, de autoria da Nobre Vereadora Valentina, encaminhado pelo Ofício nº 460/2025-GP, de 15 de abril de 2025, dessa Casa de Leis, sobre execução de instrumentos administrativos instituídos pela Lei Complementar nº 249, de 22 de dezembro de 2015, para o cumprimento da função social da propriedade urbana, como medida de combate à especulação imobiliária no Município de Foz do Iguaçu, remetemos a manifestação da Secretaria Municipal de Finanças e Orçamento, por meio do Memorando nº 35370, de 15 de maio de 2025.

Atenciosamente,

Ao Senhor
PAULO APARECIDO DE SOUZA
Presidente da Câmara Municipal
FOZ DO IGUAÇU – PR

aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 27/05/2025 às 16:55:43
Documento Código: aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780

PREFEITURA MUNICIPAL DE FOZ DO IGUAÇU

Estado do Paraná

www.pmfi.pr.gov.br

MEMORANDO INTERNO		
Emitente:	SMFO - SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E ORÇAMENTO	**Data:** 15/05/2025
Destinatário:	SMAD / DIAD / DVCMR - DIVISÃO DE CONTROLE E MONITORAMENTO DOS REQUERIMENTOS LEGISLATIVOS.	**Número:** 35370/2025
Assunto:	R: REQUERIMENTO Nº 174/2025	

À SMAD/DIAD/DVCMR,

Considerando o recebimento do MI 28885/2025/SMAD/DIAD/DVCMR, o qual solicita atendimento do requerimento nº 0174/2025-CMFI quanto à fornecimento de informações relativas à execução do disposto na LC 249/2015 (IPTU Progressivo);

Considerando a solicitação de análise e parecer pela Diretoria de Receita de Bens de Patrimônio, temos a informar que o IPTU progressivo caracteriza-se como uma política de ocupação urbana com possibilidade de aplicação de sanções. Por esta razão tal matéria obrigatoriamente deve se encontrar prevista no Plano Diretor da Cidade, no qual devem estar devidamente conceituados os imóveis não edificados, não utilizados e subutilizados, bem como, a forma, a localização e os critérios que serão aplicados.

Ocorre que o atual Plano Diretor da Cidade, bem como a Lei Complementar nº 249/2015, apresentam fragilidades que impedem a aplicação da mesma, conforme parecer jurídico da PGM. Ainda segundo o parecer jurídico, a legislação deverá ser objeto de alteração/correção.

Para fins de esclarecimento informamos os passos necessários para a aplicação/lançamento do IPTU Progressivo:

1 – Elaboração do projeto de Lei (Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo) e aprovação junto ao Legislativo;

2 – Regulamentação pelo Município;

3 – Levantamento das áreas objeto da aplicação do IPTU Progressivo pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, de acordo com a legislação vigente;

4 – Diretoria de Fiscalização realiza as notificações dos proprietários segundo levantamento/relatório recebido, observa os prazos legais para providencias, impugnação e decisão;

5 – Diretoria de Receitas de Bens de Patrimônio realiza o lançamento do IPTU Progressivo para os imóveis cujos proprietários foram notificados e não deram

2bd93db8-ad64-41ae-8c7d-cccb2170d7c4
aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780

Autenticado com senha por EDUARDO CASTANHEIRA GARRIDO ALVES - SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FINANÇAS E ORÇAMENTO - 15/05/2025 às 19:45:41
Documento Código: 2bd93db8-ad64-41ae-8c7d-cccb2170d7c4 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=2bd93db8-ad64-41ae-8c7d-cccb2170d7c4

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 27/05/2025 às 16:55:43
Documento Código: aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780

atendimento a notificação, conforme relatório da Diretoria de Fiscalização.

Informamos também, que os imóveis citados no presente Requerimento não foram objeto de lançamento do IPTU progressivo até a presente data.

Desta forma, colocamo-nos à disposição para fornecer informações adicionais que Vossa Senhoria julgar necessárias, bem como, aproveitamos a oportunidade para renovar os votos de elevada estima e distinta consideração.

2bd93db8-ad64-41ae-8c7d-cccb2170d7c4

aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780

Autenticado com senha por EDUARDO CASTANHEIRA GARRIDO ALVES - SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FINANÇAS E ORÇAMENTO - 15/05/2025 às 19:45:41
Documento Código: 2bd93db8-ad64-41ae-8c7d-cccb2170d7c4 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=2bd93db8-ad64-41ae-8c7d-cccb2170d7c4

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 27/05/2025 às 16:55:43
Documento Código: aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

Tipo: **MEMORANDO INTERNO**

Número: **35.370/2025**

Assunto: **R: REQUERIMENTO Nº 174/2025**

O documento acima foi proposto para assinatura eletrônica na plataforma **SID** de assinaturas.
Para verificar as assinaturas clique no link:
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/rp/sidpublico/verificar?codigo=2bd93db8-ad64-41ae-8c7d-cccb2170d7c4
e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação:
2bd93db8-ad64-41ae-8c7d-cccb2170d7c4

Hash do Documento

8E7E3F43D004F3B74CEC3F507645FB370DD4D3DFB0D155EACD5C7258EAF23DF3

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 16/05/2025 é(são) :

EDUARDO CASTANHEIRA GARRIDO ALVES (Signatário) - CPF: ***17015768** em 15/05/2025 19:45:41 - OK
Tipo: Assinatura Eletrônica

A ASSINATURA ELETRÔNICA DESTE DOCUMENTO ESTÁ AMPARADA PELO:

DECRETO Nº 28.900, DE 20 DE JANEIRO DE 2021.

LEI Nº 4536 , DE 4 DE SETEMBRO DE 2017.

Autoriza a utilização do meio eletrônico para a gestão dos processos administrativos e de documentos de arquivo, produzidos nos termos das Leis nºs 3.971, de 17 de abril de 2012 e 4.057, de 19 de dezembro de 2012, no âmbito dos órgãos da Administração Pública Direta, Autárquica e Fundacional do Município de Foz do Iguaçu.

aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780

PARECER Nº 272/2025 – PGM/FOZ

Origem: Diretoria de Receitas de Bens e Patrimônio- DIRB

Processo: 29303/2025

Assunto: Aplicação do IPTU Progressivo no Tempo

I – RELATÓRIO

Trata-se de consulta formulada pela Diretoria de Receitas de Bens e Patrimônio, vinculada à Secretaria Municipal de Finanças, por meio do Memorando Interno nº 29303/2025, quanto à possibilidade de aplicação do IPTU progressivo no tempo aos imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados, conforme previsto no art. 7º da Lei Complementar Municipal nº 249/2015, diante das disposições da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), da Resolução nº 34/2005 do Conselho das Cidades, e da Lei Complementar Municipal nº 271/2017 (Plano Diretor).

Solicita-se, ainda, manifestação desta Procuradoria sobre eventual risco de nulidade no lançamento do tributo caso verificada omissão legislativa local quanto à caracterização de alguns tipos de imóveis ou delimitação de áreas.

II – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

1. Do Marco Normativo Federal – Estatuto da Cidade e Resolução nº 34/2005

Nos termos do **Estatuto da Cidade** (Lei nº 10.257/2001), especialmente seus **arts. 5º a 8º**, o IPTU progressivo no tempo é instrumento de indução ao

aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 27/05/2025 às 16:55:43
Documento Código: aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780

cumprimento da **função social da propriedade urbana**, condicionado aos seguintes requisitos:

- Lei municipal específica definindo critérios para caracterização dos imóveis ociosos;
- Notificação do proprietário e averbação no Registro de Imóveis;
- Fixação de prazos mínimos:
  - 1 ano para protocolar projeto de edificação ou uso;
  - 2 anos para iniciar a obra;
- Decurso do prazo sem cumprimento da obrigação para legitimar a aplicação da alíquota progressiva por até 5 anos.

A **Resolução nº 34/2005**, do Conselho das Cidades, por sua vez, detalha os requisitos urbanísticos mínimos que devem constar no **Plano Diretor**, tais como:

- Definição clara de imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados;
- Delimitação das áreas urbanas aptas à aplicação dos instrumentos;
- Integração entre mapas, macrozoneamento e legislação urbanística.

2. Da Legislação Municipal – Análise da LC nº 249/2015 e da LC nº 271/2017

A **Lei Complementar nº 249/2015**, que trata dos instrumentos de cumprimento da função social da propriedade, está em consonância com os dispositivos do Estatuto da Cidade, nos seguintes aspectos:

- **Art. 1º, parágrafo único:** define o imóvel subutilizado;

aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 27/05/2025 às 16:55:43
Documento Código: aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780

- **Arts. 2º a 6º:** tratam da notificação, prazos legais, averbação e transmissibilidade das obrigações;
- **Art. 7º:** institui o IPTU progressivo, com alíquota crescente até o limite de 15%;
- **Art. 10:** delimita área específica de aplicação (raio de 5 km do trevo da Avenida Costa e Silva x Avenida República Argentina).

A **Lei Complementar nº 271/2017**, que institui o Plano Diretor de Foz do Iguaçu, por sua vez, reconhece:

- A **função social da propriedade** (art. 7º);
- A exigência de **lei específica** para definição de imóveis ociosos;
- O **macrozoneamento urbano**, com previsão para delimitação futura das áreas sujeitas ao IPTU progressivo (art. 36, §3º).

Contudo, verifica-se que a LC nº 249/2015 **não contempla integralmente os requisitos da Resolução nº 34/2005**, tais como:

- Caracterização legal dos imóveis **não edificados** e **não utilizados**;
- Integração de mapas e áreas com base em infraestrutura instalada e demanda urbana.

3. Respostas às Questões Técnicas

(1) A ausência de critérios completos no Plano Diretor compromete o lançamento do IPTU progressivo?

aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 27/05/2025 às 16:55:43
Documento Código: aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780

Resposta: Não compromete o lançamento **quando fundamentado na LC nº 249/2015**, especialmente para imóveis **subutilizados e dentro da área delimitada no art. 10**.

Porém, **ampliações territoriais ou aplicação a outras categorias de imóveis exigem complementação normativa**, sob pena de insegurança jurídica.

(2) A LC nº 249/2015 define apenas imóvel subutilizado. Isso inviabiliza o lançamento do IPTU progressivo?

Resposta: Parcialmente. A ausência de definição para "**não edificados**" e "**não utilizados**" **impede** o lançamento do IPTU progressivo **nesses casos específicos**, por violação ao princípio da legalidade tributária (art. 150, I da CF/88). Para imóveis **subutilizados**, a exigência **é válida e segura**.

(3) A ausência de critérios por zonas urbanas compromete a aplicação do tributo?

Resposta: Para a área delimitada no **art. 10, I da LC 249/2015**, **não há impedimento**. A ausência de detalhamento setorial ou por macrozona **não invalida a aplicação dentro dessa área**, mas **restringe a expansão do instrumento**, a qual dependerá de revisão legislativa.

(4) Eventual lançamento poderá ser objeto de nulidade?

Resposta: Sim, se verificada:

- Ausência de notificação válida e averbação na matrícula do imóvel;
- Aplicação a imóveis sem definição legal específica;
- Lançamento fora da área previamente delimitada.

aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 27/05/2025 às 16:55:43
Documento Código: aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780

III – CONCLUSÃO

À luz do exposto, esta Procuradoria manifesta-se nos seguintes termos:

1. O Município de Foz do Iguaçu **está autorizado a aplicar o IPTU progressivo** com base na **LC nº 249/2015**, **exclusivamente para imóveis subutilizados**, conforme definido no **art. 1º, parágrafo único**, **dentro da área descrita no art. 10, I**.
2. A **ausência de definição legal para imóveis "não edificados" e "não utilizados"** exige **complementação normativa específica**, como condição de validade para aplicação do tributo nesses casos.
3. **Não se faz necessária regulamentação adicional para os dispositivos da LC nº 249/2015** já autoexecutáveis. Porém, recomenda-se **atualização da legislação municipal** para conformidade com a Resolução e fortalecimento da segurança jurídica.
4. Lançamentos feitos **sem observância das exigências do Estatuto da Cidade, como notificação, prazos e averbação**, **são passíveis de nulidade** administrativa ou judicial.

IV – SUGESTÃO FINAL

Sugere-se à Secretaria competente:

- Que atue inicialmente com base na LC nº 249/2015, priorizando imóveis **subutilizados e notificados validamente dentro da área delimitada**;

aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 27/05/2025 às 16:55:43
Documento Código: aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780

- Que encaminhe **projeto de lei complementar** para **atualização e ampliação da definição legal** de imóveis ociosos e delimitação de novas áreas, com base em estudos urbanísticos atualizados;
- Que mantenha controle rigoroso dos atos administrativos, especialmente as **notificações com averbação cartorária**, conforme exige o art. 5º, §2º do Estatuto da Cidade.

Este é o parecer, salvo melhor juízo.

Foz do Iguaçu, 7 de maio de 2025

PÂMELA LIMA DOS SANTOS
Procuradora do Município
OAB/PR 90.596

aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780

Autenticado com certificado digital por JOAQUIM SILVA E LUNA - PREFEITO MUNICIPAL - 27/05/2025 às 16:55:43
Documento Código: aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780 - consulta à autenticidade em
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/RP/SIDPublico/verificar?codigo=aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

Tipo: **OFÍCIO**

Número: **6.063/2025**

Assunto: **RESPOSTA AO REQUERIMENTO Nº 174/2025**

O documento acima foi proposto para assinatura eletrônica na plataforma **SID** de assinaturas.
Para verificar as assinaturas clique no link:
https://sistemas.pmfi.pr.gov.br/rp/sidpublico/verificar?codigo=aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780
e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação:
aa4cc3a4-5a6a-4f5a-971d-907640156780

Hash do Documento

2B5BD660441625999D60B25B13FB15BB3034C32EFCB6F7CE6206DF734A283E8C

Anexos

REQ 174-2025.pdf - **856c4573-dcb4-4539-b015-d28f144877b1**
RESPOSTA REQ 174-2025 - MEMORANDO INTERNO- Nº 35370-2025 - SMFO.pdf - **4ad2b6c0-07a7-4116-9b74-64df6f295932**
PARECER IPTU PROGRESSIVO - PGM.pdf - **87b17b98-525f-4dfe-94bd-101b79988d41**

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 28/05/2025 é(são) :

JOAQUIM SILVA E LUNA (Signatário) - CPF: ***86476734** em 27/05/2025 16:55:43 - OK
Tipo: Assinatura Digital

A ASSINATURA ELETRÔNICA DESTE DOCUMENTO ESTÁ AMPARADA PELO:

DECRETO Nº 28.900, DE 20 DE JANEIRO DE 2021.

LEI Nº 4536 , DE 4 DE SETEMBRO DE 2017.

Autoriza a utilização do meio eletrônico para a gestão dos processos administrativos e de documentos de arquivo , produzidos nos termos das Leis nºs 3.971, de 17 de abril de 2012 e 4.057, de 19 de dezembro de 2012, no âmbito dos órgãos da Administração Pública Direta , Autárquica e Fundacional do Município de Foz do Iguaçu.