Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final

Projeto de Lei nº: 80/2025

Autor(a): Ver. Chagas Catarino

PARECER

EMENTA: Projeto de Lei nº 80/2025. Proposição que dispõe sobre a adjudicação administrativa de imóveis com inadimplência tributária superior a cinco anos e desocupados, no Município de Natal. INCONSTITUCIONALIDADE FORMAL E MATERIAL. PARECER PELA REJEIÇÃO DO PROJETO.

I – RELATÓRIO:

Tratam-se os presentes autos de Projeto de Lei nº 80/2025, de autoria do Ver. Chagas Catarino, que dispõe sobre a adjudicação administrativa de imóveis com inadimplência tributária superior a 05 (cinco) anos e desocupados, no âmbito do Município do Natal.

Em sua justificativa de fl. 04, o autor do projeto aduziu, em suma, que a inadimplência desses imóveis gera prejuízos aos cofres públicos e contribui para a degradação urbana, comprometendo a qualidade de vida da população; a adjudicação prevista permite o Município incorporar ao seu patrimônio imóveis que não cumprem a sua função social; e que o modelo proposto no projeto respeita a propriedade, ao prever a possibilidade de indenização ao ex-proprietário após a adjudicação.

À fl. 06, consta certidão do Departamento Legislativo informando a inexistência de projeto em tramitação ou já convertido em Lei com semelhante discussão.

Este Parlamentar, na condição de Presidente da Comissão de Justiça e em observância ao que preceitua o inciso IV do art. 56, RICMN, avocou a relatoria do projeto.

Os autos foram remetidos à Douta Procuradoria Jurídica da Casa, que se manifestou pela rejeição da proposição, ante a sua inconstitucionalidade (fls. 10/15).

É o que importa relatar.

II – <u>FUNDAMENTAÇÃO</u>:

Preliminarmente, é imperioso ressaltar que a Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final detém competência indiscutível para proceder à análise da legalidade e constitucionalidade do Projeto de Lei em apreço, conforme preconiza o art. 71, inciso I, do RICMN. Tal prerrogativa confere-lhe a incumbência de assegurar que as proposições legislativas estejam em consonância com os ditames constitucionais e legais.

O projeto de lei dispõe sobre a adjudicação administrativa de imóveis com dívida de IPTU superior a 05 (cinco) anos e que estejam desocupados. O art. 2º assegura ao ex-proprietário a possibilidade de indenização após a transferência do imóvel ao patrimônio municipal. O art. 3º trata dos requisitos para que o imóvel seja submetido a adjudicação. Os arts. 4º e 5º discorrem como se dará o procedimento administrativo da adjudicação e da indenização a que se refere o art. 2º. Já o art. 6º diz respeito a finalidade dos imóveis adjudicados.

Examinando a matéria, observo, em primeiro plano, vício formal de inconstitucionalidade, uma vez que o projeto intenta instituir, por meio de legislação municipal, modalidade análoga à desapropriação, sob a nomenclatura de “adjudicação administrativa”, alicerçada exclusivamente na inadimplência tributária e desocupação do bem.

A nossa constituição federal, em seu art. 22, inciso I, dispõe que compete privativamente à União legislar sobre desapropriação, *o que impede o Município de criar, de forma autônoma, novo regime jurídico de transferência forçada da propriedade*. Disciplina o artigo:

> *"Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre:*
> *I - direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho;*
> *II - **desapropriação**;"* (Grifei)

Destaco que a Lei Federal n° 10.257/2001 (Estatuto das Cidades) prevê a perspectiva do Poder Público Municipal promover a desapropriação de bem imóvel, caso haja frustração da aplicação do IPTU progressivo pelo prazo de 05 (cinco) anos, após majoração de sua alíquota por 05 (cinco) anos consecutivos. Confira o que dizem os arts. 7º e 8º:

> *"Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.*
> *§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o caput do art. 5º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.*

Gabinete Vereador Aldo Clemente
Rua Jundiaí, 546, Tirol – Natal/RN – 59020-120
(84) 99428.9390
www.aldoclemente.com.br
assessoriaaldoclemente@gmail.com
www.cmnat.rn.gov.br

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 8º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública."

Não se trata, portanto, de lacuna normativa a ser suprida pelo legislador municipal, mas de reserva de competência da União para normatizar qualquer hipótese de transferência coercitiva da propriedade.

Acerca da discussão, cito trecho do entendimento da Procuradoria Jurídica desta Casa, *verbis*:

"Portanto, ao estabelecer a perspectiva de adjudicação administrativa de bem imóvel em razão de inadimplemento do IPTU, após cinco anos consecutivos, a Propositura veicula nova espécie de desapropriação através de norma municipal, embora sob nomenclatura jurídica diversa. Desta forma, vislumbra-se vício formal de iniciativa no Projeto de Lei n° 80/2025 diante da competência legislativa privativa da União para fixar normas acerca da Desapropriação

(art. 22, II da Constituição Federal) e do perdimento de bens, conforme jurisprudência do Supremo Tribunal Federal." (Grifei)

Além disso, é possível constatar que o projeto ofende preceitos constitucionais em matéria tributária (inconstitucionalidade material), notadamente o art. 150, inciso IV, da Constituição da República, que veda a utilização de tributos com efeito de confisco.

Ao prever a transferência da propriedade sem necessidade de desapropriação ou sentença judicial, o projeto impõe uma sanção patrimonial gravíssima – a perda do bem – como consequência direta da inadimplência tributária, o que implica, na visão deste Relator, em medida de cunho confiscatório, expressamente vedada pelo ordenamento constitucional, especialmente o inciso IV do art. 150, que reproduzo:

> *"Art. 150. Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios:*
> .....
> *IV - utilizar tributo com efeito de confisco;"*

O Supremo Tribunal Federal, em diversos precedentes, tem reafirmado a perspectiva hermenêutica aberta da Garantia Constitucional da Vedação ao Confisco (art. 150, IV da Constituição Federal) cujo conteúdo jurídico se volta ao resguardo da esfera patrimonial dos cidadãos/pessoas jurídicas contra o arbítrio estatal, impedindo qualquer pretensão dos Poderes constituídos que promova a injusta apropriação de suas rendas ou patrimônio. Colaciono abaixo o seguinte aresto do Pretório Excelso:

"EMENTA: AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. TRIBUTÁRIO. MULTA PUNITIVA. VEDAÇÃO DE TRIBUTAÇÃO CONFISCATÓRIA. ART. 3º DA LEI 8.846/94. ADI 1.075-MC/DF. EFICÁCIA ERGA OMNES DA MEDIDA CAUTELAR NA AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. AGRAVO IMPROVIDO. I - É aplicável a proibição constitucional do confisco em matéria tributária, ainda que se trate de multa fiscal resultante do inadimplemento pelo contribuinte de suas obrigações tributárias. Precedentes. II - Eficácia erga omnes da medida cautelar na ação direta de inconstitucionalidade, conforme disposto no art. 11, § 1º, da Lei 9.868/99. III - Inexistência de novos argumentos capazes de afastar as razões expendidas na decisão ora atacada, que deve ser mantida. IV - Agravo regimental improvido." (AI 482281 AgR, Relator(a): Ricardo Lewandowski, Primeira Turma, Julg. 30-06-2009) (Grifei)

Como se vê, resta evidente que a proposição viola frontalmente o texto constitucional vigente, particularmente os arts. 22, I e 150, IV, todos da Carta Magna, estando, pois, inquinada de vício de inconstitucionalidade formal e material.

Para corroborar tal entendimento, colaciono excerto do parecer exarado pela Douta Procuradoria Jurídica desta Casa Legislativa:

"...opina-se pela inconstitucionalidade formal e material do Projeto de Lei n° 80/2025 que institui a possibilidade de adjudicação administrativa de imóveis

desocupados, com inadimplência tributária superior a cinco anos no âmbito do Município de Natal, diante da violação à competência privativa da União Federal para legislar sobre Desapropriação (art. 22, II da Constituição Federal), além da violação ao Princípio Constitucional da Vedação ao Confisco (art. 150, IV da Constituição Federal).”

III – VOTO:

À vista do exposto, **opino** pela **rejeição** do projeto, ante a sua inconstitucionalidade formal e material, com o consequente arquivamento.

É como voto.

Natal/RN, 04 de junho de 2025.

ALDO CLEMENTE – Vereador - PSDB
Presidente da Comissão de Legislação,
Justiça e Redação Final