



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100
CNPJ - 76.235.761/0001-94

DECISÃO

Ementa: Decisão em 1ª instância. Contencioso Fiscal. Art. 500 CTM. IPTU progressivo sobre imóvel em fase de construção.

Processo Eletrônico: 3289

DOS FATOS

O contribuinte requereu, no Processo Administrativo físico nº 4779/2024, a revisão da cobrança do IPTU/2022, cobrado em 2023, do imóvel acima, afirmando que, com base no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), haveria prazo de 02 (dois) anos a partir da aprovação do projeto para que se aplicasse a progressividade, e que sua obra foi concluída no ano seguinte à aquisição; por isso, pleiteou a “taxa normal” (alíquota de imóvel edificado).

Consta dos autos: (I) Alvará de Licença nº 110/2022, expedido em 05/10/2022; (II) Certidão de Conclusão de Obra nº 019/2023, emitida em 06/03/2023; e (III) averbação registral da construção (54,11 m²), com referência ao Habite-se nº 2377.

O Departamento de Cadastro e Tributação indeferiu o pedido, fundamentando que o fato gerador do IPTU ocorre em 1º de janeiro de cada exercício, que “construção em andamento” se equipara, para fins de lançamento, a imóvel sem edificação, e que somente o “habite-se” exclui a progressividade a partir do exercício seguinte (art. 25 e §§ do CTM de Andirá). Como a conclusão se deu em março/2023, manteve-se a tributação de 2023 como terreno.

Por petição de 12/08/2025, o interessado solicitou remessa do processo à Procuradoria para julgamento em sede de instância recursal e, através do Ofício Interno nº 219/2025 (13/08/2025) encaminhou-se o feito para apreciação desta instância, mediante o Protocolo Eletrônico Oxy nº 3289.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100
CNPJ - 76.235.761/0001-94

Por distribuição, foi direcionado a este procurador, conforme art. 499 do Código Tributário Municipal.

São os fatos.

DA ADMISSIBILIDADE

Presentes os pressupostos de conhecimento (competência desta instância recursal, regularidade formal do encaminhamento e interesse recursal), assim como estando tempestivo o recurso, nos termos do art. 485, III, "b", do CTM, conheço do recurso administrativo.

DOS FUNDAMENTOS

O IPTU tem como fato gerador a propriedade do imóvel na data de 1º de janeiro de cada exercício, devendo-se considerar a situação física/jurídica existente nessa data. No caso, a Certidão de Conclusão de Obra é de 06/03/2023, de modo que, em 01/01/2023, a obra ainda estava em andamento.

O Código Tributário Municipal de Andirá (Lei nº 1.440/2001) dispõe que:

Art. 25. O Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana será calculado mediante a aplicação das seguintes alíquotas estabelecidas na Tabela I.

I - Imóveis sem edificações;

§ 1º Para os efeitos deste imposto **considera-se imóvel sem edificação, o terreno e o solo sem benfeitoria ou edificação, assim entendido também o imóvel que contenha:**

a) Edificação, contendo área excedente a cinco vezes a metragem da área construída, em terrenos de área igual ou superior a 400 m²;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100
CNPJ - 76.235.761/0001-94

b) Construção provisória que possa ser removida sem destruição ou alteração;

c) **Construção em andamento ou paralisada;**

d) Construção interdita, condenada, em ruínas, ou demolição.

(...)

§ 5º **Somente o habite-se da obra licenciada exclui automaticamente a progressividade das alíquotas,** passando o imposto a ser calculado no exercício seguinte, de acordo com as alíquotas constantes da tabela I.

(...)

Dessa forma, por previsão expressa do CTM, somente o “habite-se” da obra licenciada exclui automaticamente a progressividade, passando o imposto a ser calculado no exercício seguinte (art. 25, §5º).

Aplicando-se a norma local ao retrato do imóvel em 01/01/2023, é correta a classificação de imóvel sem edificação naquele exercício, com a consequente aplicação das alíquotas progressivas de terreno previstas na Tabela I do CTM. A emissão do habite-se/Certidão de Conclusão em março/2023 produz efeitos a partir de 2024, não retroagindo para 2023.

O recorrente sustenta que a Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) asseguraria prazo de 02 (dois) anos antes da aplicação do IPTU progressivo. Tal argumento não se aplica ao caso por duas razões:

a) o que se discute aqui não é a aplicação do IPTU progressivo no tempo (instrumento urbanístico que exige lei específica de área, plano diretor e notificação prévia do proprietário), mas a regra ordinária do CTM de Andirá que diferencia imóvel edificado de imóvel sem edificação (incluída “construção em andamento”) para fins de alíquota. É outra disciplina jurídica;

b) ainda que se cogitasse do Estatuto da Cidade, a sua aplicação pressupõe procedimento específico e notificações que não são o objeto deste processo, o qual trata apenas do lançamento regular de IPTU segundo a legislação tributária municipal vigente no exercício.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100
CNPJ - 76.235.761/0001-94

A decisão do Departamento de Cadastro e Tributação também registrou a inexistência, no caso, de hipótese legal do art. 149 do CTN para revisão de ofício do lançamento (inexistem erro de fato, falsidade, omissão legalmente relevante etc.). Dessa forma, nada, nos autos, demonstrou vício que autorizasse o refazimento do lançamento de 2023.

Há precedentes, em caso análogo, julgou pela legalidade e constitucionalidade da cobrança de alíquota progressiva de IPTU sobre imóvel em fase de construção:

ARGUIÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE. Questionamento de validade do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 6.793, de 28 de dezembro de 2010, do Município de Guarulhos, na parte em que essa norma dispõe que os terrenos com construção em andamento estão sujeitos à mesma alíquota de IPTU (mais elevada) prevista para os terrenos vagos ou com construção paralisada. Alegação de que tal dispositivo – a pretexto de impor o cumprimento da função social da propriedade (CF, art. 182, § 4º, inciso II) - ofende o princípio da isonomia e da razoabilidade, já que a construção em andamento (tal como a obra concluída) também gera empregos e movimentação a economia. Rejeição. Dispositivo impugnado que, na verdade, não tem por finalidade forçar o cumprimento da função social da propriedade, ou seja, não versa sobre progressividade sancionatória (CF, art. 182, § 4º, inciso II), e sim sobre diferenciação de alíquotas ou aplicação do princípio da seletividade (CF, art. 156, inciso I, § 1º, II). Hipóteses diversas (válidas e independentes) de incidência de alíquotas. **Enquanto na progressividade sancionatória o intuito do legislador é incentivar ou compelir o proprietário a promover o adequado aproveitamento do solo urbano, no critério da seletividade, de modo diverso (e por outro fundamento), o legislador impõe uma alíquota diferenciada e fixa, de acordo com a localização, grau de importância ou uso do imóvel. Lei municipal que, no presente caso, está enquadrada nessa última hipótese normativa, porque – em vez de conter exigência de adequado aproveitamento do solo – se limita a estabelecer alíquotas com base em critério da essencialidade do bem (seletividade), independentemente de estar sendo cumprida, ou não, a função social da propriedade.** Ato normativo, sob esse aspecto, que, longe de conter vício de inconstitucionalidade, está em conformidade com o artigo 156, inciso I, § 1º, II, da Constituição Federal, na redação da EC 20/2000, cuja



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100
CNPJ - 76.235.761/0001-94

constitucionalidade foi reconhecida nº ADI nº 2.732/DF, Rel. Min. Dias Toffoli, j. 07/10/2015. Arguição julgada improcedente. (TJSP; Incidente De Arguição de Inconstitucionalidade Cível 0052660-44.2018.8.26.0000; Relator (a): Ferreira Rodrigues; Órgão Julgador: Órgão Especial; Foro de Guarulhos - 2ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 27/02/2019; Data de Registro: 25/03/2019)

APELAÇÃO CÍVEL – Ação anulatória c.c tutela antecipada e repetição de indébito – IPTU dos exercícios de 2017 e seguintes - Município de Guarulhos - **Lançamento efetuado com fundamento na Lei Municipal nº 6.793/2010 - Imóvel residencial em construção** – Insurgência contra sentença que julgou procedente a ação e declarou a inconstitucionalidade material do inciso II, do artigo 3º, da Lei n. 6.793/2010 e a nulidade do lançamento do IPTU do exercício de 2017 e seguintes fundados no referido diploma legal – Alegação de violação do princípio da separação dos poderes ante a declaração da inconstitucionalidade do inciso II, do artigo 3º, da Lei 6.793/2010 mediante controle difuso e legalidade do lançamento com fundamento nos artigos 26 e inciso II, artigo 3º, ambos da Lei Municipal nº 6.793/2010 – **Inconstitucionalidade do inciso II, do artigo 3º, da Lei 6.793/2010 afastada no julgamento do Incidente de Arguição de Inconstitucionalidade** n.º 0052660-44.2018.8.26.0000, C. Órgão Especial deste Tribunal de Justiça – **Alíquotas diferenciadas em razão da seletividade (localização e uso) e essencialidade (imóvel construído ou ainda em construção)** – Ausência de progressividade sancionatória – Legalidade do lançamento – Sentença afastada – Recurso provido.

(TJSP; Apelação Cível 1011639-15.2017.8.26.0224; Relator (a): Raul De Felice; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro de Guarulhos - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 01/08/2019; Data de Registro: 02/08/2019)

Por tudo isso, conclui-se que:

- em 01/01/2023, a obra não estava concluída;
- houve “construção em andamento” – enquadramento

legalmente definido como imóvel sem edificação, nos termos do art. 25, § 1º, “c”, do CTM;

- o “habite-se”/Certidão de Conclusão em 06/03/2023 afasta a progressividade somente para o exercício seguinte (2024), conforme a redação do art. 25, § 5º, do CTM;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDIRÁ

Estado do Paraná

Rua Mauro Cardoso de Oliveira, 190 - FONE: (43) 3538 8100
CNPJ - 76.235.761/0001-94

- inaplicável, dessa maneira, o argumento baseado restritamente no Estatuto da Cidade, visto que se trata de norma geral a ser disciplinada por cada ente municipal (*no caso, o CTM*).

Portanto, está correta a manutenção, para 2023, da tributação na forma de terreno (alíquotas progressivas), sem direito à revisão pretendida.

DECISÃO

Diante dos fatos e fundamentos apresentados, não merece reforma a conclusão trazida pelo Departamento de Cadastro e Tributação, e, dessa forma, NEGOU PROVIMENTO à contestação do contribuinte ANTONIO EDUARDO BONIFÁCIO, mantendo integralmente a decisão do Departamento de Cadastro e Tributação que indeferiu a revisão da alíquota do IPTU relativo ao exercício de 2023 do imóvel de cadastro municipal nº 7159 (Lote 09, Quadra G, Jardim Império do Sol).

Devolvo os autos ao Departamento de Cadastro e Tributação para que seja providenciada a intimação do contribuinte requerente e efetivação do lançamento e inscrição em dívida ativa dos valores devidos, a fim de que sejam exigidos administrativamente ou judicialmente, conforme se fizer necessário.

Publique-se.

Andirá, 13 de agosto de 2025.

MURILO APARECIDO CORRÊA DE SOUZA
Procurador Municipal