MENSAGEM

Excelentíssimos Senhores Presidentes das Comissões Permanentes,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Tenho o prazer de encaminhar a Vossas Excelências, para apreciação dessa Colenda Edilidade, o Projeto de Lei que: “ATUALIZA dispositivos da Lei Municipal n.º 1.101, de 11 de dezembro de 1997, que “Estabelece a Planta Genérica de Valores e dá outras providências” e ALTERA a Lei Municipal n.º 1.102, de 11 de dezembro de 1997, que “institui o Código Tributário Municipal e dá outras providências”.

O presente Projeto visa a revisão da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, considerando que o valor atual está defasado não existindo até a presente data a revisão periódica necessária.

A base de cálculo do IPTU – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana para o Município de Itapeva, atualmente vigente, é objeto da Lei Municipal nº 1.101, de 1997, ou seja, não sofre qualquer reajuste há exatos 25 anos.

Em que pesem as atualizações financeiras ocorridas a cada exercício, é sabido que os valores do mercado imobiliário superam em cerca de até mais de 1000% (mil por cento). Tais informações são facilmente colhidas quando consultados aos sites das imobiliárias do nosso Município, havendo uma grande defasagem no lançamento do IPTU.

Noutro norte, a defasagem dessa base de cálculo é ainda mais evidente quando comparado aos reflexos do ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, posto que este é reflexo daquele, verificando-se uma renúncia de receita alarmante.

É necessário encararmos que numa dinâmica de crescimento, faz-se necessária uma constante atualização dos dados que compõem o cadastro imobiliário, o qual está sendo realizado no ano atual através do geoprocessamento, mas ainda necessita de uma reavaliação periódica dos valores venais dos seus imóveis, pois o simples lançamento anual de índices de atualização de tributos acarreta grandes injustiças na ocasião da cobrança dos impostos.

Neste prisma, os prejuízos são inúmeros aos munícipes de Itapeva, uma vez que o Chefe do Poder Executivo encontra barreiras para o cumprimento de seu projeto de governo, precisando realizar “acrobacias” para a manutenção dos serviços públicos já existentes dada a falta de recursos orçamentários.

Frisa-se que a manutenção dos serviços de saúde, educação, segurança, cultura e de todas as

obrigações do Poder Público com os munícipes, é fruto dos recursos arrecadados com tributos, que devem ser cobrados e instituídos sob sua responsabilidade.

Além disso, são crescentes as obrigações financeiras do Município, das quais podemos destacar a “manutenção dos serviços da Polícia Militar do Estado de São Paulo – Corpo de Bombeiros”, que desde 2018 é custeada exclusivamente com recursos próprios, tendo em vista a decisão do Supremo Tribunal Federal, que fixou tese de repercussão geral, reconhecendo a inconstitucionalidade de Lei Municipal que institua a cobrança da Taxa de Sinistro, lançada conjuntamente ao Carnê de IPTU.

Destaca-se que para obtenção dos valores propostos foi realizada uma pesquisa junto ao mercado imobiliário local, em imobiliárias e sites de venda de imóveis. Ademais, os valores obtidos tiveram tratamento estatístico simplificado por método empírico com emprego da regressão linear, constatando-se uma defasagem média territorial de 136%.

Já para a obtenção do percentual de atualização dos valores da área construída foi utilizado como base o CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no Estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP. Nesse sentido, foi considerado seu índice de atualização e sua diferença em comparação ao índice de atualização do valor do m² da construção da tabela II da PGV, desde 2007, constatando-se uma diferença média de 30% de crescimento.

Insta ressaltar, também, que, com todas as medidas implementadas por esse projeto, a estimativa de aumento na arrecadação do IPTU é cerca de R$ 12.000.000,00 (doze milhões), projetando uma receita total do imposto de R$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões).

Por fim, tendo em vista a ressalva contida na parte final do § 1º do art. 150 da CF, tal projeto não está sujeito ao princípio da noventena, mas apenas ao princípio da anterioridade prevista na alínea “b” do inciso III dessa mesma norma, de modo que sua publicação deve ser feita até 30/12 do ano anterior a sua cobrança.

Dessa forma, em observância ao princípio tributário da anterioridade, necessário se faz a célere tramitação do presente Projeto de Lei, para sua conclusão, o que inclui a sanção pelo Chefe do Poder Executivo, com a publicação até 30 de dezembro de 2022, para que a Lei produza seus efeitos a partir de 1º de janeiro de 2025. Requer-se, então, a adoção de Especial Regime de Urgência para o assunto em testilha, nos termos do artigo 17 da Lei 1102/1997 (CTM):

Art. 17 - O valor venal dos terrenos e a tabela de preços de construção por metro quadrado, serão estabelecidos através de uma Planta Genérica de Valores, a qual será submetida a aprovação da Câmara Municipal, até 30 de dezembro, vigorando após 1º de janeiro do ano

seguinte. (NR Lei 2501/06)

Ante o exposto, requer-se a esta Casa Legislativa a aprovação da presente autorização.

Certo de poder contar com a concordância dos Nobres Vereadores desta D. Casa de Leis, aproveito o ensejo para renovar a Vossas Excelências meus elevados protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

PROJETO DE LEI 0193/2024

Autoria: Celinho Engue

ATUALIZA dispositivos da Lei Municipal n.º 1.101, de 11 de dezembro de 1997, que “Estabelece a Planta Genérica de Valores e dá outras providências” e ALTERA a Lei Municipal n.º 1.102, de 11 de dezembro de 1997, que “institui o Código Tributário Municipal e dá outras providências”..

A Câmara Municipal de Itapeva, Estado de São Paulo, APROVA o seguinte PROJETO DE LEI:

Art. 1º Fica retificada a Tabela I, da Lei Municipal n.º 1.101, de 11 de dezembro de 1997, que estabelece os valores de terrenos por metro quadrado na zona urbana de acordo com a sua localização, unificando-se o valor do metro quadrado do terreno por bairro, passando todas as ruas do mesmo bairro a possuir o mesmo valor do metro quadrado do terreno, utilizando-se o maior valor da Planta Genérica de Valores de cada bairro.

Art. 2º Após a unificação do valor do metro quadrado do terreno por bairro, ficam reajustados os valores constantes na Tabela I conforme abaixo:

BAIRRO – TABELA I	REAJUSTE %
CENTRAL PARK	145 %

CENTRO	35 %
JARDIM BELVEDERE	40%
JARDIM EUROPA, III, IV	110 %
JARDIM FERRARI I, II, III	35 %
JARDIM AMÉRICA (RESIDENCIAL MONT BLANC)	1300%
JARDIM BRASIL	75%
JARDIM MARINGÁ, III, IV, V	35%
JARDIM POR DO SOL	30%
JARDIM PAULISTA	75%
VILA APARECIDA	30%
COLINA DOS PINHEIROS	75%
JARDIM BEIJA FLOR	30%
JARDIM BELA VISTA	30%
JARDIM NOVA ITAPEVA	30%
JARDIM VIRGÍNIA	30%
PARQUE CIMENTOLÂNDIA	75%
PARQUE LONGA VIDA	30%
PORTAL ITAPEVA	180%
PARQUE PLANALTO	110%
RESIDENCIAL MORADA DO SOL	180%
RIBEIRÃO FUNDO	75%
VILA NOVA	30%
VISTA ALEGRE I, II	30%
JARDIM GRAJAÚ, II	30%
VILA SÃO BENEDITO	30%
BAIRRO DE CIMA	880%
CONJ RES LUIZ DE CAMPOS	110%
JARDIM AMÉRICA, JARDIM AMÉRICA II	110%
PARQUE RESIDENCIAL ITAPEVA	110%
RESIDENCIAL ALTO DO BOA VISTA	110%

RESIDENCIAL MONTSERRAT	110%
RESIDENCIAL OUROVILLE	110%
RESIDENCIAL BOSQUES DE ITAPEVA	110%
CECAP CONJUNTO RESIDENCIAL I, II	30%
JARDIM DONA MIRIAM	110%
VILA SANTANA	110%
CONJUNTO HABITACIONAL DANILO LUCANO GIMENEZ	60%
LOTEAMENTO JOÃO DE CAMPOS	110%
JARDIM DR. PINHEIRO	145%
SHOPPING CENTER ITAPEVA	145%
VILA OPHELIA	145%
ZONA DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL	145%
RECANTO PILÃO D'ÁGUA	30%
PARQUE VISTA ALEGRE/ VILA APARECIDA	30%
JARDIM ALVORADA	30%
JARDIM MARISSOL	30%
JARDIM SANTA MARINA	30%
LOTEAMENTO DE LA RUA	30%
VILA CAMARGO II	30%
VILA CAMARGO I/JARDIM ESPERANÇA	15%
VILA SANTA MARIA	30%
JARDIM BONFIGLIOLI	30%
COLINA DOS PINHEIROS	30%
HORTO DO IPÊ	180%
VILA NOSSA SENHORA DE FÁTIMA	180%
ITAPEVA II, III, IV, V	60%
JARDIM CALIFÓRNIA/VILA SEBASTIÃO NOBREGA DA SILVA	35%
JARDIM PILAR I, II	35%
CONJ HABITACIONAL SÃO CAMILO	30%
CONJ HABITAVIONALSÃO JUDAS TADEU	35%

JARDIM SÃO PAULO	35%
VILA DOS COMERCIÁRIOS	35%
VILA GUARANI	30%
VILA TAQUARI	35%
VISTA ALEGRE I, II	30%
VILA SÃO FRANCISCO DE ASSIS	20%
VILA DIGNIDADE	35%
VILA BOAVA	15%
VILA PRESÉPIO	15%
JARDIM SANTA ROSA	75%
JARDIM SÃO JOSÉ	75%
PARQUE PAINEIRAS	75%
PARQUE SÃO JORGE	75%
VILA SÔNIA	75%
DISTRITO INDUSTRIAL	75%
BAIRRO MATA FOME	75%
CAPÃO DO BANDOLEIRO	75%
BAIRRO RESSACA	75%
CHACARÁ CAPUÁ	75%
JARDIM BELA VISTA	75%
JARDIM PRIMAVERA	75%
VILA DOM BOSCO	30%
RESIDENCIAL DAS ROSAS	30%
VILA MARIANA	20%
JARDIM KANTIAN	20%
BAIRRO SÃO MATEUS	60%
VILA SÃO MIGUEL	90%
CHACARÁ BATAGLINI	110%
CONJUNTO HABITACIONAL PROF. PAULINA DE MORAES	30%
JARDIM GUANABARA	30%

JARDIM SÃO FRANCISCO	30%
RESIDENCIAL MORADAS DE ITAPEVA	180%
VILA ISABEL	30%
VILA BOM JESUS	90%
VILA LUCY	180%
JARDIM IRACEMA	110%
JARDIM VITÓRIA	15%
RESIDENCIAL MORADA DO BOSQUE	880%

§ 1º - O percentual constante da tabela I será aplicado progressivamente, até atingir os 100% do percentual discriminado, nos seguintes termos:

I- Em 33,33% no exercício de 2025;

II- Mais 33,33% no exercício de 2026, com base no valor do m² do terreno inicial, do exercício de 2024;

III- Mais 33,33% no exercício de 2027, com base no valor do m² do terreno inicial, do exercício de 2024;

§ 2º - Os redutores referidos no § 1º, só serão aplicados nos casos em que o valor do IPTU for superior a 50% do índice de atualização.

Art. 3º Ficam reajustados em 30% (trinta por cento) os valores constantes na Tabela II, da Lei Municipal n.º 1.101, de 11 de dezembro de 1997, que “Estabelece a Planta Genérica de Valores e dá outras providências”.

Art. 4º Fica retificada a Tabela III da Lei Municipal n.º 1.101, de 1997, passando a ser dividida através dos seguintes setores:

TABELA III

1	Bairro/Zoneamento
	Central Park
	Centro
	Conj Res Luiz de Campos
	Jardim America
	Jardim America II
	Jardim Belvedere
	Jardim Dona Miriam
	Jardim Dr. Pinheiro
	Jardim Europa
	Jardim Europa III
	Jardim Europa IV
	Jardim Ferrari I
	Jardim Ferrari II
	Jardim Ferrari III
	Parque Residencial Itapeva
	Recanto Pilao D`agua
	Residencial Alto da Boa Vista
	Residencial Botanic Garden
	Residencial Mont Blanc
	Residencial Montserrat
	Residencial Ouroville
	Residencial Vem Viver Itapeva
	Shopping Center Itapeva
	Vila Ophelia
	Zona de Condomínio Residencial

2	Bairro/Zoneamento
	Horto do Ipê
	Jardim Brasil
	Jardim Carlifornia/ Vila Sebastião Nobrega da Silva
	Jardim Maringá
	Jardim Maringá III
	Jardim Paulista
	Jardim Pilar I
	Jardim Pilar II
	Jardim Santa Rosa
	Jardim São José
	Parque São Jorge
	Parque Vista Alegre
	Residencial Reserva Itapeva
	Residencial Bosques de Itapeva
	Vila Aparecida
	Vila Nossa Senhora de Fátima
	Vila Ribas
	Vila Santana
	Vila Sônia

3	Bairro/Zoneamento
	Distrito Industrial
	Bairro Mata-Fome
	Bairro Capão do Bandoleiro
	Bairro São Mateus
	Bairro da Ressaca
	Chácara Capuá
	Chácara Bataglini
	Cecap Conjunto Residencial I
	Cecap Conjunto Residencial II
	Colina dos Pinheiros
	Conjunto Habitacional Danilo Lucano Gimenez
	Conjunto Habitacional Emilio De La Rua Bajo- "Itapeva F"
	Conjunto Habitacional Profª Paulina de Moraes
	Conjunto Habitacional São Camilo
	Conjunto Habitacional São Judas Tadeu
	Itapeva II
	Itapeva III
	Itapeva IV
	Itapeva V
	Jardim Alvorada
	Jardim Beija-Flor
	Jardim Bela Vista
	Jardim Guanabara
	Jardim Maringá IV
	Jardim Maringá V
	Jardim Marissol
	Jardim Nova Itapeva
	Jardim Por do Sol
	Jardim Primavera
	Jardim Santa Marina
	Jardim São Francisco
	Jardim São Paulo
	Jardim Virgínia
	Loteamento De La Rua
	Loteamento João de Campos
	Parque Cimentolândia
	Parque Longa Vida
	Parque Paineiras
	Parque Planalto
	Portal Itapeva
	Ponte Seca
	Residencial das Rosas
	Residencial Morada do Sol
	Residencial Moradas de Itapeva
	Riberão Fundo
	Vila Bom Jesus
	Vila Camargo II
	Vila Dom Bosco
	Vila dos Comerciários
	Vila Guarani
	Vila Isabel
	Vila Lucy
	Vila Mariana
	Vila Nova
	Vila São Miguel
	Vila Taquari
	Vista Alegre I
	Vista Alegre II

4	Bairro/Zoneamento
	Jardim Grajaú
	Jardim Grajaú II
	Jardim Kantian
	Vila Camargo I/Jardim Esperança
	Vila Santa Maria
	Vila São Benedito
	Vila São Francisco de Assis
	Vila Dignidade
	Jardim Bonfiglioli
	Vila Boava
	Vila Presépio
	Jardim Iracema
	Bairro de Cima
	Jardim Vitória
	Residencial Morada do Bosque

Art. 5º - O § 1º do artigo 15 da Lei nº 1.102, de 11 de dezembro de 1997, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 15. A base de cálculo do imposto é o seu valor venal, o qual será apurado anualmente, em função dos seguintes elementos, em conjunto ou isoladamente:

I - .....

§1º - As alíquotas a serem aplicadas sobre o valor venal, estabelecido na Planta Genérica de Valores, são as seguintes:

a) para os imóveis edificados, exclusivamente residenciais, independente da metragem do terreno:

1) 0,75 % (sessenta e cinco centésimos por cento), para imóveis edificados, exclusivamente residenciais, até o valor venal total de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais);

2) 1,00% (um inteiro por cento), para imóveis edificados, exclusivamente

residenciais, de valor venal total superior a R$ 60.000,00 (sessenta mil reais) até 300.000,00 (trezentos mil reais);

3) 1,25 % (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento), para imóveis edificados, exclusivamente residenciais, de valor venal total superior a 300.000,00 (trezentos mil reais) até R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

4) 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), para imóveis edificados, exclusivamente residenciais, de valor total superior a R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

b) 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento) para os demais imóveis edificados não residenciais, independente da metragem do terreno; (NR) ”

Art. 6º. Fica acrescido ao art. 17 da Lei Municipal 1.102, de 11 de dezembro de 1997, o § 8°, com a seguinte redação:

“Art. 17. .....

§8º Fica obrigatória a revisão da planta genérica de valores, em periodicidade não superior a quatro anos e a atualização monetária, para não defasar a base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), preferencialmente no primeiro ano de mandato do executivo. ” (NR)

Art. 7º Fica o município autorizado a fixar o Valor Venal de loteamentos não incluídos na Planta Genérica de Valores, por meio de Decreto, de forma a permitir a avaliação individual destes imóveis.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos pecuniários a partir de 1º de janeiro de 2025, revogadas as disposições em contrário.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, 6 de dezembro de 2024.

CELINHO ENGUE

VEREADOR - PDT