

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº08/2022**

**Altera anexos da Lei Complementar 01, de 22 de dezembro de 2005 e dá outras providências.**

**MARCIO LUIZ MIGUEL**, Prefeito Municipal de Monte Aprazível, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal APROVOU e ele SANCIONA e PROMULGA a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica alterado o anexo A, da Lei Complementar 01, de 22 de dezembro de 2005, para que conste com a seguinte redação:

**ANEXO A  
PLANTA BÁSICA DE VALORES**

<b>CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DO VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO E TERRENO</b>								
<p><b>I – VALOR MÉDIO CORRESPONDENTE AO TIPO DE CONSTRUÇÃO POR M<sup>2</sup> (metro quadrado):</b></p> <table><tr><td>CASA/SOBRADO.....</td><td>7,50 UFESP</td></tr><tr><td>APARTAMENTO.....</td><td>7,50 UFESP</td></tr><tr><td>BARRACÃO COMERCIAL.....</td><td>7,50 UFESP</td></tr><tr><td>TELHEIRO.....</td><td>3,11 UFESP</td></tr></table>	CASA/SOBRADO.....	7,50 UFESP	APARTAMENTO.....	7,50 UFESP	BARRACÃO COMERCIAL.....	7,50 UFESP	TELHEIRO.....	3,11 UFESP
CASA/SOBRADO.....	7,50 UFESP							
APARTAMENTO.....	7,50 UFESP							
BARRACÃO COMERCIAL.....	7,50 UFESP							
TELHEIRO.....	3,11 UFESP							
<p><b>II- PARA A APURAÇÃO DO VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO, APLICAR A SEGUINTE FÓRMULA:</b></p> <p><b>VVC = AC x Vm<sup>2</sup> x CC Subt x EC</b> <b>AC</b> = é a área da construção <b>Vm<sup>2</sup></b> = é o valor médio unitário por metro quadrado da construção <b>CC Subt</b> = Coeficiente Corretivo do Sub Tipo <b>EC</b> = é o Estado de Conservação da Construção</p>								
<p><b>III – PARA APURAÇÃO DO VALOR DO TERRENO, TOMAR-SE-Á POR BASE DE CÁLCULO O VALOR DO METRO QUADADO, EM UFESP CONSTANTE DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES, ANEXO “D”, APLICANDO-SE A SEGUINTE FÓRMULA:</b></p>								

$$VVT = AT \times Vm^2$$

onde:

AT = Área do terreno

$Vm^2$  = Valor do metro quadrado do terreno em UFESP

VVT = Valor Venal do Terreno

**IV – PARA A APURAÇÃO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL, APLICAR A SEGUINTE FÓRMULA:**

$$VVI = VVC + VVT$$

onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel

VVC = Valor Venal da Construção

VVT = Valor Venal do Terreno

**Art. 2º** Fica alterado o anexo C, da Lei Complementar 01, de 22 de dezembro de 2005, para que conste com a seguinte redação:

**ANEXO C  
PLANTA BÁSICA DE VALORES.**

ESTADO DE CONSERVAÇÃO – ANEXO “C”	
O Estado de Conservação do Prédio será determinado de acordo com a discriminação abaixo:	
<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>	<b>COEFICIENTE</b>
NOVA .....	1,80
BOM .....	1,30
REGULAR .....	0,90
MAU .....	0,50

**Art. 3º** Fica alterado o anexo “D”, da Lei Complementar 01, de 22 de dezembro de 2005, para que conste com a seguinte redação:



**ANEXO D**  
**PLANTA BÁSICA DE VALORES.**  
**SETORES DE CÁLCULO**

TERRENOS S/ EDIFICAÇÕES			TERRENOS C/ EDIFICAÇÕES	
SETOR	UFESP por metro quadrado	CORES	SETOR	UFESP por metro quadrado
1	4,10	VERDE	1	3,10
2	3,70	MARAVILHA	2	2,60
3	3,00	MARROM	3	2,10
4	2,60	AMARELO	4	1,50
5	2,00	AZUL	5	1,00
6	1,60	VERMELHO	6	0,70
7	1,20	VERDE CLARO	7	0,40
8	1,00	LARANJA	8	0,30
9	0,80	AZUL CLARO	9	0,20

CLASSIFICAÇÃO BAIRROS	
Bairro	Setor de Cálculo
Centro	1
Jardim América	6
Jardim Aprazível	1
Jardim Bom Jesus	1
Jardim Brasília	4
Jardim Dom Bosco	4
Jardim Europa	5
Jardim Glória	4
Jardim do Lago	5
Jardim Melo	4
Jardim Nosso Teto	6
Jardim São José	4
Vila Aparecida	6
Vila Araújo	3
Vila Aurea	3
Loteamento Hakime	1



Loteamento Marcos Massuia	5
Loteamento Marginal da Represa	2
Distrito de Engenheiro Balduino	8
Distrito de Itaiuba	9
Distrito de Junqueira	9
C.H Jorge Carneiro de Campos	6
C.H Cidade Jardim	6
Distrito Industrial	6
C.H Jardim Primavera	6
Jardim Recanto das Águas	3
Jardim Copacabana	5
Res. Parque das Aroeiras	3
Resid. Das Palmeiras	1
C.H Felice Manzolli	6
Jardim Bella Vista	1
Jardim Ipanema	5
Residencial Campo Belo	3
Residencial Portal da Fonte	6
C.H Cristo Rei	6
Loteamento Alto da Boa Vista	4
Jardim Imperial	4
Jardim Santa Clara	5
Residencial Marines	4
Jardim Santa Clara II	5
Residencial Talismã	4
Residencial Flora	6
Residencial Vista Alegre	3
Jardim Progresso	6
Residencial Belo Monte	7

**Parágrafo único:** Ficam revogadas as “Observações” constantes do anexo “D”, da Lei Complementar 01, de 22 de dezembro de 2005.

**Art. 4º** Fica alterada Tabela I, do anexo "D", da Lei Complementar 01, de 22 de dezembro de 2005, para que conste com a seguinte redação:

**TABELA I**  
**IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO**

<b>TRIBUTOS</b>	<b>DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>ALÍQUOTA CALCULADA S/V. VENAL</b>
01- Imposto Predial Urbano	Imóvel com qualquer tipo de edificação, tais como, casa, edícula e barracão.	0,60
02- Imposto Territorial Urbano	Lotes e Terrenos de qualquer espécie, não edificados.	2,00
03- Imposto Territorial "Chácaras"	Área acima de 1.000 m <sup>2</sup> , no perímetro urbano.	1,50

**Art. 5º** Esta Lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação, revogando-se disposições contrárias, produzindo os seus efeitos a partir de 1º de janeiro de 2023.

Monte Aprazível, 3 de novembro de 2022.

**MARCIO LUIZ MIGUEL**  
Prefeito Municipal

## EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente,  
Senhores Vereadores,

Encaminhamos o presente Projeto de Lei, que visa alterar anexos da Lei Complementar 01, de 22 de dezembro de 2005.

Por meio das alterações propostas, o presente projeto de Lei visa duas finalidades principais: promover a Justiça social no âmbito tributário, atender ao exposto pelo Poder Judiciário e garantir as bases legislativas necessárias ao futuro plano diretor.

Imprescindível registrar que o presente projeto faz parte de um pacote de planejamento urbanístico, sendo o primeiro de uma série de atos para adequação do planejamento urbano do município.

Dentre os próximos passos em tal sentido, haverá a conclusão do projeto do plano diretor, que será encaminhado para esta casa.

Assim, o presente projeto é necessário para uma preparação da legislação municipal, para recepção do futuro plano diretor.

Neste ponto, se faz mister observar a importância do plano diretor para crescimento e ordenamento de uma cidade, de modo que, por meio daquele, é possível identificar deficiências urbanísticas, corrigir distorções no crescimento urbano, e garantir o saneamento e infraestrutura urbana necessária ao desenvolvimento da cidade.

Em verdade, o plano diretor é a ferramenta mais importante para o planejamento das cidades brasileiras, sendo, como referido, o presente projeto uma pedra basilar para a cominação futura daquele.

De outro modo, se faz necessário recordar que a sociedade é a destinatária da arrecadação tributária, sendo que essa deve ocorrer de forma a se fomentar o desenvolvimento local e a Justiça Social, onerando menos setores essenciais e pessoas com menor capacidade econômica.

Porém, não é isso o que se verifica através da análise da legislação municipal quanto à classificação atual de bairros, para fins de IPTU, na qual se verificam bairros humildes pagando impostos em valores superiores a outros de alto padrão.

Manter os olhos fechados para tal situação é ignorar a população carente do município e aceitar a injustiça social.

Assim, o presente projeto promove a reclassificação de bairros, de modo a colocar em uma classificação menor alguns, ao mesmo tempo que adequa outros à sua real condição de mercado.

A questão do valor venal já foi inclusive objeto de questionamento através de inquérito surgida através de questionamento presente em sentença proferida no processo 1000967-90.2020.8.26.0369, o Magistrado Dr. Rodrigo Ferreira da Rocha apontou que a manutenção dos valores venais dos imóveis, no município de Monte Aprazível, como atualmente se encontram *“implica em clara e dolosa omissão no recolhimento de impostos como IPTU, para o município, e ITCMD, para o Estado, sem prejuízos de outros que venham a surgir numa eventual transação imobiliária, por exemplo (IR e ITBI).*

Face à importância para a análise do presente projeto, transcreve-se o trecho da sentença que o citado Senhor Magistrado expõe a questão do valor venal dos imóveis no âmbito do Município de Monte Aprazível:

“(…)

Por fim, a teor do que preconiza o artigo 35, VII, da LC 35/79, é dever do magistrado fiscalizar a cobrança de custas e emolumentos, ainda que não haja reclamação das partes.

No presente caso, resta devidamente comprovado que os valores venais atribuídos aos imóveis ingressam no campo da improbidade administrativa no trato do erário, pois nenhum imóvel na cidade de Monte Aprazível beira o valor venal irrisório de R\$3.895,48 (p.72) ou de R\$6.133,25 (p.75).

A manutenção de tais valores implica em clara e dolosa omissão no recolhimento de impostos como IPTU, para o município, e ITCMD, para o Estado, sem prejuízo de outros que venham a surgir numa eventual transação imobiliária, por exemplo (IR e ITBI).



Portanto, ao se permitir que a municipalidade mantenha valores irrisórios como base de cálculo para fins de incidência de impostos que implicam em grande parte da arrecadação do ente Federativo, cerca de 30% entre ITBI e IPTU<sup>1</sup>, a manutenção desses valores irrisórios que também são usados na base de cálculo do ITCMD estadual, gera grave e profunda perda de arrecadação com consequências impactantes na prestação de serviços aos próprios munícipes.

Não fosse só isso, tais valores extremamente baixos acarretam diminuição na arrecadação do Estado e, por via de consequência, geram impacto no repasse/arrecadação do Poder Judiciário e do Ministério Público, que recebem uma parte da arrecadação estadual por fonte própria ou por repasse constitucional.

Dessa forma, notamos que a conduta omissa da municipalidade em permitir que o cadastro de valor venal permaneça sem atualização e em total descompasso com o valor atualizado de mercado do bem, gera repercussões em todas as esferas de Poder, o que impõe a atuação do Ministério Público como instituição incumbida constitucionalmente na defesa do trato público.

Assim, determino que cópia desta sentença seja encaminhada ao Ministério Público que atua nesta Comarca, bem como ao Ministério Público que atua junto Tribunal de Contas do Estado para adoção das medidas cabíveis, conforme entendimento exarado no TC-004151.989.18.3<sup>2</sup>, onde foi apurada situação idêntica aos presentes autos no município de **Ilhabela**, no TC-002078/026/13<sup>3</sup>, referente ao município de **Sertãozinho** onde o MP de Constas ofertou parecer desfavorável em razão, dentro outros motivos, "**valores venais dos imóveis muito inferiores aos preços de mercado**", bem como no TC-004076/989/16<sup>4</sup>, referente ao município de **Santa Rosa do Viterbo** onde a DD.Conselheira Cristiana de Castro Moares asseverou, em seu voto: "**Necessário, ainda, que o Município reavalie os valores do metro quadrado dos imóveis sediados em sua área, de modo a suprir a defasagem da base de cálculo do IPTU e ITBI, como forma de melhorar suas receitas**".

”

Deste modo, a adequação do valor venal é acompanhada de uma diminuição da alíquota do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU.

Assim, não se mediu esforços para que o atendimento ao apontado pelo Poder Judiciário não gerasse grandes aumentos em impostos.

De todo o exposto, tem-se que o presente projeto atenderá ao Poder Judiciário ao mesmo tempo em que promove uma arrecadação tributária mais justa, reduzindo a classificação de bairros mais humildes, enquanto adequa imóveis de alto padrão.

Conta-se com o conhecimento e entendimento de Vossas Senhorias para conhecimento e aprovação do presente projeto.

Monte Aprazível, 3 de novembro de 2022.

**MARCIO LUIZ MIGUEL**

Prefeito Municipal

## IMPACTO ORÇAMENTÁRIO

Senhor Presidente,  
Senhores Vereadores,

O impacto orçamentário do presente projeto é demonstrado, nos moldes determinados pela Lei de Responsabilidade Fiscal, pela planilha que segue em anexo.

A análise da planilha em questão permite verificar o devido respeito às disposições legais acerca do orçamento e finanças públicas, de modo que, considerando as alterações trazidas pelo presente projeto, o Município não estará renunciando a receitas.

Declara-se, por oportuno que, as despesas decorrentes do presente projeto de lei têm adequação orçamentária e financeira com a lei orçamentária anual e compatibilidade com o plano plurianual e com a lei de diretrizes orçamentárias.

Monte Aprazível, 3 de novembro de 2022.

**MARCIO LUIZ MIGUEL**  
Prefeito Municipal