



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

EXMO. SR. PRESIDENTE

PL 127/2018

Substitutivo 01

A autoria da presente Proposição Substitutiva é da Mesa Diretora da Câmara Municipal de Sorocaba.

Trata-se de PL Substitutivo que dispõe sobre a revogação da Lei nº 11.593 de 29 de setembro de 2017, que dispõe sobre a Planta Genérica de Valores de metro quadrado de terrenos, edificações e estradas no Município e dá outras providências.

Fica expressamente revogada a Lei nº 11.593, de 29 de setembro de 2017, que dispõe sobre a Planta Genérica de Valores de metro quadrado de terrenos, edificações e estradas no Município e dá outras providências (Art. 1º); a Planta Genérica de Valores deve ser revista de forma geral e homogênea em relação a todos os imóveis do Município, uma vez por mandato do Poder Executivo, no segundo ano de governo, com início em 2018 (Art. 2º); cláusula de despesa (Art. 3º); vigência da Lei (Art. 4º).

Este Projeto de Lei Substitutivo encontra respaldo em nosso Direito Positivo, neste diapasão passa-se a expor:

Constata-se que este PL Substitutivo visa revogar a Lei 11.953, de 2017, tal providência legislativa encontra ressonância nos meios de comunicação, conforme relata o Jornal Cruzeiro do Sul, nos termos infra, onde constatou-se que o reajuste da Planta Genérica estimou os preços de imóveis em Sorocaba, extrapolando dos valores de mercado:



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

Valor venal dos imóveis aumenta em média 300% em Sorocaba

21 *domingo* JAN 2018

POSTED BY NAVE.ORG IN HABITAÇÃO SOROCABA 2018, IPTU, JORNAL CRUZEIRO DO SUL

Habitação Sorocaba 2018, IPTU, Jornal Cruzeiro do Sul

Uma casa recém-avaliada, por dois corretores profissionais, no Jardim Portal do Itavuvu, na zona norte, por R\$ 220 mil. O negócio era trocá-la por outro imóvel, na mesma rua, pelo qual a proprietária do primeiro pagaria uma diferença de R\$ 200 mil — já que este, também de acordo com os corretores, vale R\$ 420 mil.

Exemplos de alteração de valores por metro quadrado

Planta Genérica de Sorocaba

Tipo de Imóvel	Tabela de 2016	Tabela atual	Variação
Residencial Popular	R\$ 445,41	R\$ 737,78	65,6%
Residencial Fino	R\$ 838,83	R\$ 2.375,68	183,2%
Residencial Luxo	R\$ 979,67	R\$ 3.446,65	251,8%
Industrial Popular	R\$ 487,64	R\$ 1.106,62	126,9%
Industrial Fino	R\$ 637,71	R\$ 1.113,20	74,6%
Industrial Luxo	R\$ 700,66	R\$ 1.113,20	58,9%
Comercial Popular	R\$ 643,75	R\$ 1.184,98	84,1%
Comercial Fino	R\$ 854,16	R\$ 2.234,87	161,6%
Comercial Luxo	R\$ 854,16	R\$ 3.183,37	272,7%
Apartamento Popular	R\$ 445,41	R\$ 894,62	101%
Apartamento Fino	R\$ 832,83	R\$ 2.548,45	206%
Apartamento Luxo	R\$ 979,67	R\$ 3.353,72	242,3%
Salas Comerciais Popular	R\$ 643,75	R\$ 1.184,98	84%
Salas Comerciais Fino	R\$ 854,16	R\$ 2.234,87	161,6%
Salas Comerciais Luxo	R\$ 854,16	R\$ 3.186,37	273%



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

O acordo foi fechado, porém os proprietários ainda não sabem se irá se concretizar. Isso porque a proprietária da primeira casa descobriu que o valor venal do seu imóvel, na Prefeitura, é de R\$ 315 mil – R\$ 95 mil a mais que o de mercado.

A personagem dessa história real preferiu não ser identificada, mas contou o susto que levou ao saber que iria gastar, com os trâmites de cartório — já que precisa regularizar sua escritura e transferir a nova casa para seu nome — não os cerca de R\$ 6 mil que previa, mas por volta de R\$ 15 mil.

"A gente até fica feliz de saber que nossa casa vale um pouco mais, mas tenho consciência que não vale isso. Nunca conseguiria vendê-la por esse valor. O valor venal ficou maior que o valor real", reclama.

O susto com a alta do valor venal, que surpreendeu a moradora da zona norte, deve atingir muito mais gente nos próximos meses. Ele é resultado da aplicação da lei 11.593/17, aprovada em setembro pela Câmara Municipal — com base num projeto de lei do Executivo — que autorizou a revisão da Planta Genérica de Valores de metro quadrado de terrenos, edificações e estradas de Sorocaba.

Os novos valores passaram a vigorar no último dia 5 de janeiro e, segundo a própria Prefeitura, "tiveram variação média de 300%", porém a atualização "não foi efetuada de forma linear, ou seja, os ajustes foram variados, de acordo com a defasagem apontada pelo estudo em comparação aos valores de mercado".

E essa porcentagem tão alta, alega o Executivo, "ocorreu devido ao longo período sem atualização das bases de cálculo em relação aos valores praticados no mercado imobiliário".

De acordo com o projeto de lei, a última planta genérica de valores atribuindo valores unitários para terrenos, estradas e construções, havia sido elaborada em 1997, para vigência em 1998. Em 2006, foi aprovada nova planta genérica, porém somente de valores por metro quadrado de terrenos e estradas.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

"Nesse período, os valores por metro quadrado de construções, foram atualizados somente pelo IPCA-E, divulgado pelo IBGE, não acompanhado a bolha imobiliária ocorrida no período de 2006 a 2014, aproximadamente", argumenta o texto do Executivo.

Fora da realidade

Para quem atua no mercado imobiliário, o método aplicado para a revisão dos valores — um trabalho efetuado pela Fipe, que considerou "diversas variantes para compor os valores apontados, inclusive sendo identificadas as zonas homogêneas de valores do município" — foi equivocado. "Não houve discussão, a votação aconteceu sem informação e os vereadores não tiveram tempo de avaliar um calhamaço de quase mil páginas.

A pesquisa que embasou o aumento foi feita sem a participação da sociedade e representantes da área imobiliária", pondera Flávio Amary, presidente do Secovi-SP. Para ele, o processo foi legal — pois cabe à Prefeitura fazê-lo — mas não correto.

"O que mais preocupa é o fato de os vereadores e da Prefeitura não terem mostrado aos contribuintes o valor da nova planta, de onde tiraram, como fizeram", avalia o advogado Tiago Luiz Leitão Piloto, membro da Comissão de Direito Tributário da OAB Sorocaba.

Para ele, é compreensível que a administração municipal queira rever os valores, mas a falta de transparência — de apresentar detalhes sobre como foi feito o novo cálculo, aos contribuintes — acabou criando um forte fundamento para os proprietários de imóveis questionarem, inclusive na Justiça, esse novo valor venal estipulado. "Era necessário ter feito pesquisas com órgãos de classe e representantes de bairro", ressalta.

O presidente da Associação dos Corretores e Empresas Imobiliárias de Sorocaba (Aceiso), Harley de Assumpção Mena, confirma que, pela primeira vez na história, eles não foram procurados, pela administração municipal, para debater a revisão da planta genérica da cidade. "Foi uma discussão muito simplista. Não há como avaliar todos os imóveis de uma rua, por exemplo, com um valor único de metro quadrado. Deve-se levar em conta o padrão, tempo de construção e outros fatores. "Segundo ele, a recomendação da associação aos proprietários que se sentirem lesados é que estes peçam, na Prefeitura, uma reavaliação. "Má gestão ocasiona esse tipo e coisa. Esses valores que mexem com o bolso da população deveriam ser calculados de forma técnica, com profissionais que atuam na área."



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

Diferença será sentida na hora da regularização das escrituras

O valor venal do imóvel pesa, para os proprietários, principalmente na hora de comprar e vender. "Quem paga o imposto é o comprador", esclarece Flávio Amary, em relação ao Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), de arrecadação municipal. Já o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD), sobre o qual o valor venal também incide, afeta quem está recebendo o imóvel em doação ou herança e é de arrecadação estadual.

"A gente ainda não sentiu tanto pois o mercado está parado e em janeiro muita gente está viajando e pensando em outras contas. Mas algumas pessoas já estão se assustando com esse novo valor", conta o tabelião Emygdio Carlos Paschoalotti, do Cartório Rolim.

Ele explica que o ITBI é um imposto que corresponde a uma porcentagem do valor do imóvel que, ainda que com variação, na grande maioria dos negócios é de 2,5%. "Esse aumento gerou, de fato, uma expectativa negativa e deve fazer com que muita gente não queira lavrar a escritura e ficar apenas com um contrato. "

"Vai onerar, pois a alíquota já é alta, além de causar uma frustração de ter que arcar com custo maior. E muita gente pode fazer o negócio e ficar sem segurança jurídica, ao não registrar o imóvel para o seu nome", acredita Harley Mena. Segundo ele, nada impede que um imóvel seja vendido por valor abaixo do venal. "Mas os impostos serão com base na planta genérica. "

IPTU

Para aprovação da revisão da planta genérica de valores, na Câmara Municipal, um dos argumentos utilizados foi de que esta não incidiria sobre o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) de 2018.

Todos os ouvidos pelo Cruzeiro do Sul, entretanto, são unânimes em afirmar que será muito difícil que isso não aconteça em 2019. "Não tenho como valorizar uma planta genérica e desconsiderá-la para o IPTU. Isso vai contra o que a legislação determina para o cálculo do tributo", alerta Tiago Piloto.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

Segundo a Prefeitura, a atualização do valor venal dos imóveis passou a vigorar a partir do dia 5 de janeiro deste ano, após a data de geração dos carnês do IPTU — por isso não foram consideradas já este ano.

Na justificativa do projeto que gerou a lei, a administração municipal cita que a atualização da planta genérica era necessária para que "os valores da base de cálculo de valor de venal estejam compatíveis com os praticados no mercado imobiliário, proporcionando a adequação das receitas próprias do município, através do IPTU e ITBI".

Fonte: Jornal Cruzeiro do Sul

O Princípio da Proporcionalidade (tal princípio são as bases da presente Proposição) e a Constituição de 1988:

O princípio da proporcionalidade insere-se na estrutura normativa da Constituição, junto aos demais princípios gerais norteadores da interpretação das regras constitucionais e infra-constitucionais. Uma vez que uma visão sistemática da Constituição permite-nos auferir sua existência de forma implícita, deverá guiar o magistrado na interpretação e o legislador na elaboração de normas hierarquicamente inferiores, não obstante não se encontrar explicitamente delineado. O princípio da proporcionalidade, se desdobra do princípio da legalidade, este consagrado no artigo 37, Constituição da República, sendo que:

A ação do Poder Público deve ser conforme a lei formal, e que esta deve ter como parâmetro a proporcionalidade, pois, o legislador não está liberto de limites quando elabora as normas, sendo que a desproporcionalidade no objeto da norma, autoriza a Ação do Estado no sentido de regularizar o ordenamento jurídico.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA JURÍDICA

Face a todo o exposto constata-se que este Projeto de Lei Substitutivo encontra guarida no Direito Pátrio, **sendo que, sob o aspecto jurídico, nada a opor.**

Frisa-se que a aprovação deste Projeto de Lei, prejudicará a tramitação do PL nº 19/2018, que: “Acrescenta artigo à Lei nº 11.593, de 29 de setembro de 2017, que dispõe sobre a Planta Genérica de Valores de metro quadrado de terreno, edificações e estradas no Município e dá outras providências”.

Destaca-se, por fim, que deve-se propor de forma expressa neste PL Substitutivo, a revogação da Lei nº 11.709, de 7 de maio de 2018, que altera a Lei nº 11.593, de 29 de setembro de 2017.

É o parecer.

Sorocaba, 22 de maio de 2018.

MARCOS MACIEL PEREIRA

Procurador Legislativo

De acordo:

MARCIA PEGORELLI ANTUNES

Secretária Jurídica