



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

EXMO. SR. PRESIDENTE

PL 349/2023

A autoria da presente Proposição é do Prefeito Municipal.

Trata-se de PL que dispõe sobre avaliação individualizada, para fins de cálculos do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, de imóvel novo não previsto na Planta Genérica de Valores e dá outras providências.

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

Destaca-se que o Supremo Tribunal Federal em sua função jurisdicional de controle de constitucionalidade, em sede de Recurso Extraordinário com Agravo firmou a tese infra descrita (tema 1.084 de repercussão geral): É constitucional a lei municipal que delega ao Poder Executivo a avaliação individualizada, para fins de cobrança do IPTU, de imóvel novo não previsto na Planta Genérica de Valores:

05/06/2023

PLENÁRIO

RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO 1.245.097 PARANÁ

Ementa: DIREITO TRIBUTÁRIO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. REPERCUSSÃO GERAL. IPTU. IMÓVEL NOVO



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

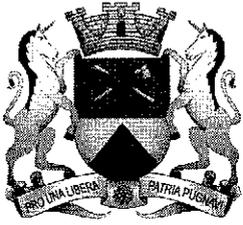
*NÃO INCLUÍDO NA PLANTA GENÉRICA DE VALORES.
AVALIAÇÃO INDIVIDUALIZADA PREVISTA EM LEI.*

1. Recurso extraordinário com agravo, em que se pleiteia seja reconhecida a constitucionalidade do art. 176, I, f, e § 5º, da Lei do Município de Londrina nº 7.303/1997 (Código Tributário Municipal). A regra em questão confere ao Poder Executivo a competência para apurar o valor venal de imóvel novo não previsto na Planta Genérica de Valores (PGV), mediante avaliação individualizada, por ocasião do lançamento do IPTU.

2. O Plenário desta Corte já admitiu a possibilidade de a Fazenda Municipal aferir diretamente a base calculada do IPTU, desde que o faça de forma casuística, considerando as características individuais de cada imóvel. Precedente.

3. O procedimento de mensuração do valor venal, com base em critérios legais (cf. art. 176, I e II, e parágrafos, da Lei do Município de Londrina nº 7.303/1997), é compatível com o princípio da legalidade tributária, porquanto não se trata de majoração de base de cálculo mediante decreto, mas sim de avaliação individualizada de imóvel novo, para fins de lançamento do IPTU. Resguardado ao contribuinte o direito ao contraditório.

4. Agravo conhecido, para dar parcial provimento ao recurso extraordinário, de modo a afastar as preliminares e reconhecer a constitucionalidade do art. 176, I, f, e § 5º, da Lei do Município de Londrina nº 7.303/1997 (Código Tributário Municipal), que delega à Administração Tributária a apuração do valor venal de imóvel novo, mediante avaliação individualizada.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

5. Fixação da seguinte tese: “É constitucional a lei municipal que delega ao Poder Executivo a avaliação individualizada, para fins de cobrança do IPTU, de imóvel novo não previsto na Planta Genérica de Valores, desde que fixados em lei os critérios para a avaliação técnica e assegurado ao contribuinte o direito ao contraditório”.

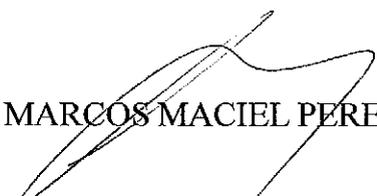
Face a todo o exposto verifica-se que o Supremo Tribunal Federal firmou entendimento pela constitucionalidade de lei municipal que delega ao Poder Executivo a avaliação individualizada, para fins de cobrança do IPTU, de imóvel não previsto em Planta Genéricas de Valores, **sendo que, sob o aspecto jurídico, nada a opor.**

Salienta-se que o Senhor Prefeito requereu que o procedimento tramite em regime de urgência, conforme a LOM:

Art. 44. O Prefeito poderá enviar à Câmara projeto de lei sobre qualquer matéria, os quais, se assim o solicitar, deverão ser apreciados dentro de noventa dias a contar do recebimento.

*§ 1º- Se o Prefeito julgar urgente a medida, poderá solicitar que a apreciação do projeto se faça em **quarenta e cinco dias.** (g.n.)*

Sorocaba, 14 de dezembro de 2023.


MARCOS MACIEL PEREIRA

Procurador Legislativo



COMISSÃO DE JUSTIÇA

RELATOR: Cristiano Anuniação dos Passos
PL 349/2023

Trata-se de projeto de lei, de autoria do Executivo, que “Dispõe sobre avaliação individualizada, para fins de cálculo do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, de imóvel novo não previsto na Planta Genérica de Valores e dá outras providências”.

De início, a proposição foi encaminhada ao **Jurídico** que, em exame da matéria, quanto aos aspectos legais e constitucionais, exarou parecer opinando pela **constitucionalidade** do projeto.

Vem, agora, a esta Comissão de Justiça para ser apreciada.

Procedendo-se a análise do projeto, verificamos que, havendo **interesse local** para o Município legislar sobre a matéria, nos termos do Art. 30, I e VIII e art. 33 da Lei Orgânica Municipal, destaca-se que o **Supremo Tribunal Federal**, em sua função jurisdicional de controle de constitucionalidade, em sede de Recurso Extraordinário com Agravo, firmou a tese infra descrita (tema 1.084 de **Repercussão Geral**): “É constitucional a lei municipal que delega ao Poder Executivo a avaliação individualizada, para fins de cobrança do IPTU, de imóvel novo não previsto na Planta Genérica de Valores”.

Pelo exposto, nada a opor sob o aspecto legal e a sua eventual aprovação dependerá do voto favorável da **maioria simples**) dos Senhores Vereadores conforme o art. 162 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Sorocaba.

S/C., 14 de dezembro de 2023.

CRISTIANO ANUNIAÇÃO DOS PASSOS
Presidente-Relator

FERNANDO ALVES LISBOA DINI
Membro

JOÃO DONIZETI SILVESTRE
Membro



COMISSÃO DE ECONOMIA, FINANÇAS, ORÇAMENTO E PARCERIAS

SOBRE: O Projeto de Lei nº 349/2023

Trata-se do Projeto de Lei nº 349/2023, do Executivo, que dispõe sobre avaliação individualizada, para fins de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, de imóvel novo não previsto na Planta Genérica de Valores e dá outras providências.

I. Contexto do Projeto de Lei nº 349/2023

O Projeto de Lei nº 349/2023 proposto pelo Executivo, visa estabelecer um método de avaliação individualizada para o cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) para imóveis novos não contemplados na Planta Genérica de Valores (PGV). Esta abordagem se destina a garantir uma tributação justa e equilibrada, evitando cobranças excessivas e desproporcionais do IPTU.

II. Relevância Econômica da Proposta

Este projeto é fundamental do ponto de vista econômico, pois busca equilibrar a necessidade de arrecadação municipal com a justiça tributária para os contribuintes. Uma avaliação justa e precisa dos imóveis novos, levando em conta características individuais, contribui para uma tributação mais equitativa e pode incentivar o desenvolvimento imobiliário e a revitalização urbana.

III. Decisão Jurídica Pertinente

O Supremo Tribunal Federal (STF) validou a constitucionalidade de leis municipais que delegam ao Executivo a tarefa de realizar avaliações individualizadas de imóveis para fins de IPTU, desde que os critérios sejam definidos em lei e o contribuinte tenha oportunidade para o contraditório.

IV. Importância dos Critérios de Avaliação

O projeto adota critérios técnicos e objetivos para a avaliação, como a existência de serviços básicos e índices de valorização, em conformidade com o princípio da legalidade tributária. Isso é crucial para evitar aumentos arbitrários na base de cálculo do IPTU e para garantir a previsibilidade e transparência na tributação.

V. Princípio da Razoabilidade na Tributação

Deve-se atentar para as discrepâncias no valor do metro quadrado entre diferentes regiões, o que pode levar a uma tributação desigual. Portanto, é aconselhável criar exceções para imóveis em certos loteamentos ou desmembramentos que enfrentam uma valoração desproporcional do IPTU em comparação com áreas adjacentes.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

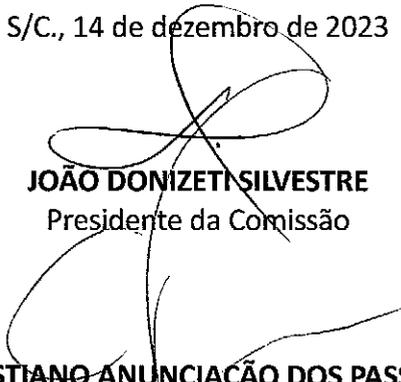
ESTADO DE SÃO PAULO

12

VI. Conclusão e Sugestões

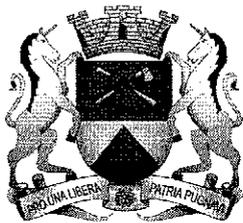
A proposta do Projeto de Lei nº 349/2023 é vital para assegurar uma cobrança justa e proporcionada do IPTU, refletindo adequadamente o valor real dos imóveis novos. Recomenda-se a aprovação deste projeto, enfatizando a necessidade de critérios claros e objetivos para a avaliação imobiliária e respeitando o direito ao contraditório por parte dos contribuintes. Tal abordagem não apenas favorece a justiça fiscal, mas também pode estimular o desenvolvimento econômico e urbano sustentável..

S/C., 14 de dezembro de 2023


JOÃO DONIZETI SILVESTRE
Presidente da Comissão

CRISTIANO ANUNCIÇÃO DOS PASSOS
Membro

CAIO DE OLIVEIRA EGÊA SILVEIRA
Membro



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

SOBRE: O Projeto de Lei nº 349/2023

Trata-se do Projeto de Lei nº 349/2023, do Executivo, que dispõe sobre avaliação individualizada, para fins de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, de imóvel novo não previsto na Planta Genérica de Valores e dá outras providências.

I. Introdução ao Projeto de Lei nº 349/2023

O Projeto de Lei nº 349/2023, proposto pelo Poder Executivo, tem como foco a avaliação individualizada para a determinação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) em casos de imóveis novos que não estão previstos na Planta Genérica de Valores (PGV). Esta medida busca assegurar uma tributação justa e adequada a esses imóveis, evitando cobranças desproporcionais de IPTU.

II. Importância da Proposta

A iniciativa é de grande relevância, pois se alinha com o princípio de não prejudicar os contribuintes de maneira desmedida. A Administração Pública deve se pautar por critérios objetivos e justos na avaliação dos imóveis, visando a redução equitativa do IPTU, em conformidade com as expectativas legítimas dos cidadãos.

III. Decisão do Supremo Tribunal Federal

Recentemente, o Supremo Tribunal Federal (STF) confirmou a constitucionalidade de leis municipais que permitem ao Executivo a avaliação individualizada de imóveis novos para o cálculo do IPTU. Contudo, ressaltou a necessidade de que os critérios para essa avaliação técnica sejam estabelecidos por lei e que seja garantido ao contribuinte o direito ao contraditório.

IV. Critérios para Avaliação Técnica

A avaliação individualizada baseia-se em critérios técnicos e objetivos, incluindo aspectos como disponibilidade de serviços básicos (água, iluminação e esgoto) e dados técnicos de valorização. Estes critérios estão alinhados com o princípio da legalidade tributária, assegurando que não ocorra aumento da base de cálculo do IPTU por meio de decreto.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOROCABA

ESTADO DE SÃO PAULO

14

V. Princípio da Razoabilidade

É importante observar que existem áreas onde o valor do metro quadrado para o cálculo do IPTU é significativamente maior que em regiões vizinhas. Isso justifica a necessidade de estabelecer exceções para imóveis localizados nestes loteamentos ou desmembramentos específicos.

VI. Conclusão e Recomendações

Com a constante emergência de novos imóveis, é crucial que a avaliação do IPTU reflita o valor real dessas propriedades. O Projeto de Lei nº 349/2023 atende a essa necessidade, promovendo uma tributação justa e proporcional. Recomenda-se a aprovação deste projeto, com ênfase na garantia de critérios claros e objetivos para a avaliação imobiliária e a manutenção do direito ao contraditório pelos contribuintes.

S/C., 14 de dezembro de 2023

CAIO DE OLIVEIRA EGÊA SILVEIRA

Presidente da Comissão

FABIO SIMOA MENDES DO CARMO LEITE

Membro/Relator

LUIS SANTOS PEREIRA FILHO

Membro