



Prefeitura de SOROCABA

Sorocaba, 8 de dezembro de 2023.

SEJ-DCDAO-PL-EX-96/2023

Processo nº 19.443/2023

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Temos a honra de encaminhar a essa Nobre Casa de Leis o presente Projeto de Lei que dispõe sobre avaliação individualizada, para fins de cobrança do IPTU, de imóvel novo não previsto na Planta Genérica de Valores e dá outras providências.

Inicialmente, vale ressaltar a importância da propositura, a qual visa não prejudicar os contribuintes de forma desproporcional - impondo valores exorbitantes na cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) - devendo a Administração Pública através de critérios objetivos, justos e legais reduzir o valor do IPTU. É o mínimo que o cidadão de bem espera da Administração Pública Municipal.

Recentemente o Supremo Tribunal Federal decidiu ser constitucional Lei Municipal que delega ao Poder Executivo a avaliação individualizada, para fins de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), de imóvel novo não previsto na Planta Genérica de Valores (PGV).

Porém entendeu ser necessário que os critérios para a avaliação técnica sejam fixados em Lei e que o contribuinte tenha direito ao contraditório.

De acordo com o relator, a alegação do proprietário de que a avaliação do imóvel foi feita a partir de critérios subjetivos não se sustenta, pois os requisitos técnicos que a fundamentaram estão previstos na Lei Municipal. Entre eles estão informações verificáveis empiricamente (existência de água, iluminação e esgoto) e dados obtidos tecnicamente, como o índice médio de valorização.

Para o Ministro Relator, a avaliação individualizada de imóvel novo pela administração pública, para fins de IPTU, conforme critérios estabelecidos em Lei, é compatível com o princípio da legalidade tributária, já que não se trata de aumento de base de cálculo mediante Decreto (<https://www.conjur.com.br/2023-jun-07/municipios-podem-avaliar-imovel-nao-previsto-pgv-stf>).

Em nome do princípio da razoabilidade, nota-se que alguns loteamentos e desmembramentos que possuem o metro quadrado para fins de cálculo do valor venal de IPTU em valor assaz maior que o da vizinhança, razão pela qual, urge realizar uma exceção expressa aos referidos imóveis contidos nesses empreendimentos.

Por fim, novos imóveis surgiriam, por isso a necessidade de atribuir o correto valor do bem imóvel e, conseqüentemente, uma correta tributação.



Prefeitura de SOROCABA

SEJ-DCDAO-PL-EX-96/2023 - fls. 2.

Por todas as razões aqui expostas, entendo estar devidamente justificado o presente Projeto de Lei, contando com o apoio de Vossa Excelência e D. Pares no sentido de transformá-lo em Lei, solicitando ainda que sua apreciação se dê em **REGIME DE URGÊNCIA**, na forma disposta na Lei Orgânica do Município.

Atenciosamente,

RODRIGO MAGANHATO
Prefeito Municipal

Ao

Exmo. Sr.

GERVINO CLÁUDIO GONÇALVES

DD. Presidente da Câmara Municipal de
SOROCABA

PL - 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.



Prefeitura de SOROCABA

PROJETO DE LEI

(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).

A Câmara Municipal de Sorocaba decreta:

Art. 1º A avaliação individualizada, para fins de cobrança de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, de imóvel novo não previsto na Planta Genérica de valores, seguirá os ditames da presente Lei.

§ 1º Considera-se imóvel novo aquele oriundo de loteamento, desmembramento ou desdobro surgido após a promulgação dessa Lei.

§ 2º Exclui-se do parágrafo anterior os seguintes loteamentos, aplicando-se a presente Lei:

- I - Jardim Dona Tereza;
- II - Jardim Ametista;
- III - Jardim Casagrande;
- IV - Parque Vista Bárbara;
- V - Jardim Pampulha;
- VI - Parque Industrial Prestes;
- VII - Jardim Residencial Helena Maria;
- VIII - Jardim Metropolitano Condomínio Empresarial;
- IX - Jardim Reserva Ipanema;
- X - Jardim Reserva Ipanema 2;
- XI - Jardim das Orquídeas;
- XII - Villagio Wanel Residencial;
- XIII - Residencial Vittorio Emanuelle.



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 2.

Art. 2º Os logradouros e trechos de logradouros, para fins de cálculo do IPTU, de valor do metro quadrado de imóvel novo não previsto na Planta Genérica de Valores, terão seus valores unitários de metro quadrado de terreno fixados por Comissão composta por membros da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (SEPLAN) e da Secretaria da Fazenda (SEFAZ), levando em conta os seguintes elementos, no caso de glebas ou lotes destinados à edificação:

I - os preços dos terrenos nas últimas transações de compra e venda;

II - a forma, as dimensões, os acidentes naturais e outras características do terreno;

III - existência de equipamentos urbanos tais como água, esgoto, pavimentação, iluminação, limpeza pública e outros melhoramentos implantados pelo Poder Público;

IV - utilizará por parâmetro os valores de metro quadrado constantes na planta genérica vigente e já fixados por atos anteriores aplicadas para loteamentos, ou logradouros ou, ainda, trechos de logradouros, da região de localização destes novos e que contenham características semelhantes;

V - vistoria, pesquisa de mercado e outros que possam surgir com o tempo, em razão da evolução das técnicas avaliativas;

VI - quaisquer outros dados informativos obtidos pela Administração e que possam ser tecnicamente admitidos.

Art. 3º A Prefeitura, antes do lançamento tributário, notificará ao contribuinte do valor arbitrado como base de cálculo do seu imóvel, nos termos a ser regulamentado por Decreto.

§ 1º Faculta-se ao contribuinte, em 30 (dias) corridos da data do recebimento da notificação, impugnar o valor atribuído como base de cálculo do seu imóvel, devendo o processo administrativo seguir as normas vigentes do processo administrativo tributário.

§ 2º Na ausência de impugnação, presumirá adequada a base de cálculo arbitrada pela Prefeitura.

§ 3º O processo de avaliação do imóvel poderá ser feito uma única vez, corrigindo-se anualmente monetariamente o valor atribuído pela Prefeitura.



Prefeitura de SOROCABA

Projeto de Lei - fls. 3.

§ 4º A qualquer tempo poderá o contribuinte se insurgir com relação ao valor atribuído como base de cálculo do seu imóvel, devendo o processo administrativo seguir as normas de processo administrativo tributário.

§ 5º Competirá ao titular da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano a decisão, em primeira instância, sobre a impugnação exarada pelo contribuinte, e, desta decisão, caberá recurso ao Chefe do Poder Executivo ou órgão por ele delegado.

§ 6º Faculta-se a criação de comissão mista entre a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (SEPLAN) e Secretaria da Fazenda (SEFAZ) para auxiliar no recebimento, tramitação e decisão das impugnações e recursos interpostos pelos contribuintes, bem como em qualquer dos atos necessários a implementação da presente Lei.

Art. 4º Fica expressamente revogado o parágrafo único, do artigo 1º, da Lei nº 8.066, de 26 de dezembro de 2006.

Art. 5º Esta Lei será regulamentada, por Decreto, no que couber.

Art. 6º As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão por conta de verbas orçamentárias próprias.

Art. 7º Esta Lei entrará em vigor a partir do 1º (primeiro) dia útil ao exercício subsequente da sua publicação.

RODRIGO MAGANHATO
Prefeito Municipal