



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
- GABINETE DO PREFEITO -



OFÍCIO/SNJ Nº 00339/2017

Em 23 de novembro de 2017

Ao
Excelentíssimo Senhor
JÉFERSON YASHUDA FARMACÊUTICO
Presidente da Câmara Municipal
Rua São Bento, 887 - Centro
14801-300 - ARARAQUARA/SP

Senhor Presidente:

Pelo presente, tenho a satisfação de encaminhar a Vossa Excelência, nos termos do artigo 72 da Lei Orgânica do Município de Araraquara, para apreciação dessa Egrégia Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei Complementar que altera o Valor Venal Imobiliário na Planta Genérica de Valores do Município, altera o Código Tributário Municipal, e dá outras providências.

O presente projeto dispõe sobre a alteração da legislação tributária municipal e sobre os valores venais dos imóveis situados no município. Nesse sentido, convém salientar que a planta genérica de valores necessita ser atualizada para refletir os reais valores de mercado dos imóveis que se encontram na cidade, já que a referida planta genérica não é atualizada, no município de Araraquara, desde o ano de 2006, acarretando, assim, injustiças tributárias, que vem sendo suportadas pelo Erário.

Desta forma, o presente projeto de lei complementar atende aos princípios constitucionais tributários da isonomia e capacidade contributiva, praticando justiça social, por meio da lei tributária, bem como evitando renúncia de receita, principalmente pela falta de atualização da planta genérica nos últimos 11 anos, vez que, nesse período, potencialmente o município deixou de arrecadar, haja vista o fato de que os lançamentos realizados não mais refletiam, e não refletem, o real valor de mercado dos imóveis, sobretudo daqueles que se encontram em áreas que foram objeto de parcelamento do solo e de expansão urbana ocorrida nesse período.



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
- GABINETE DO PREFEITO -



Diante do exposto, o Poder Executivo Municipal entende estar plenamente justificada a presente proposição e, considerado o elevado interesse social, aguarda que o Projeto que ora submete ao crivo do Legislativo Municipal seja prontamente aprovado.

Por fim, submeto o presente Projeto de Lei Complementar de acordo com o disposto no Art. 82 da Lei Orgânica do Município, no que concerne à necessidade de subscrição da maioria absoluta dos membros da Câmara para a reapresentação de projeto que versa sobre matéria anteriormente rejeitada.

Valho-me do ensejo para renovar-lhe os protestos de estima e apreço.

Cordialmente.



EDINHO SILVA


- Prefeito Municipal -



1º Vereador Subscritor
PAULO LANDIM



2º Vereador Subscritor
LUCAS GRECCO



3º Vereador Subscritor
TONINHO DO MEL



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
- GABINETE DO PREFEITO -



4º Vereador Subscritor
ZÉ LUIZ

5º Vereador Subscritor
EDÃO LOPES

6º Vereador Subscritor
CABO MAGAL VERRI

7º Vereador Subscritor
ROGER MENDES

8º Vereador Subscritor
THAINARA FARIA




MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
- GABINETE DO PREFEITO -





9º Vereador Subscritor
EDSON HEL



10º Vereador Subscritor
JULIANA DAMUS

11º Vereador Subscritor

12º Vereador Subscritor

13º Vereador Subscritor



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
- GABINETE DO PREFEITO -



14º Vereador Subscritor

15º Vereador Subscritor

16º Vereador Subscritor

17º Vereador Subscritor

18º Vereador Subscritor



Altera o Valor Venal Imobiliário na Planta Genérica de Valores do Município, altera o Código Tributário Municipal, e dá outras providências.

SEÇÃO I

DO VALOR VENAL IMOBILIÁRIO NA PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Art. 1º. De acordo com o artigo 205, § 7º, da Lei Orgânica do Município de Araraquara, combinado com os artigos 79, 80 e 111 da Lei Complementar nº 17, de 01 de dezembro de 1997 – Código Tributário Municipal – CTM, para fins de cobrança de Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, fica aprovada a Planta Genérica de Valores Imobiliários, abrangendo os imóveis situados nas zonas urbana e de expansão urbana do Município de Araraquara os valores imobiliários constantes dos anexos I e II e das tabelas I e II que acompanham esta lei complementar e dela fazem parte integrante.

Art. 2º. Os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno foram determinados em função dos seguintes elementos:

- I – preços correntes das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário;
- II – custos de reprodução;
- III – características da região em que se situa o imóvel;
- IV – outros dados informativos tecnicamente reconhecidos.

Art. 3º. Os valores unitários por metro quadrado de terreno serão atribuídos às faces de quadras constantes do anexo II desta lei complementar.

Art. 4º. O valor venal do terreno resultará da multiplicação de sua área total pelo correspondente valor unitário do metro quadrado de terreno da face de quadra da situação do imóvel, constante da Listagem de Valores do anexo II da presente lei complementar.



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
- GABINETE DO PREFEITO -



Parágrafo único. No cálculo de valor venal de terreno, no qual exista prédio em condomínio, será utilizada como fator a fração ideal correspondente a cada unidade autônoma.

Art. 5º. No caso de imóvel com duas ou mais esquinas ou de duas ou mais frentes, o valor unitário do metro quadrado de terreno corresponderá:

I – ao valor do logradouro relativa à frente indicada no título de propriedade ou, na falta deste, ao do logradouro de maior valor no caso de imóvel não construído;

II – ao valor do logradouro relativo à frente principal, no caso de imóvel construído.

Art. 6º. No caso de terreno interno, o valor unitário do metro quadrado de terreno corresponderá ao valor do logradouro que lhe dá acesso ou, havendo mais de um logradouro de acesso, ao do logradouro a que haja sido atribuído o maior valor.

Art. 7º. No caso de terreno encravado, o valor unitário do metro quadrado de terreno corresponderá ao do logradouro correspondente à servidão de passagem.

Art. 8º. Os logradouros ou trechos de logradouros que não constarem da Listagem de Valores constantes desta lei complementar, mas, que venham a existir por força de desmembramentos ou novos loteamentos aprovados, terá seus valores unitários do metro quadrado de terreno fixado pelo órgão competente da Secretaria Municipal de Gestão e Finanças com base em laudo de avaliação emitido pelo Perito Avaliador do Município lotado na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 9º. Consideram-se glebas brutas os terrenos com área superior ou igual a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), sendo que o valor venal de glebas ou terrenos de grandes dimensões terão seus valores atribuídos individualmente, que resultará da multiplicação de sua área total pelo correspondente valor unitário do metro quadrado constante da Listagem de Valores do anexo II da presente lei complementar, aplicando-se ainda o fator previsto na tabela II da presente lei complementar.



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
- GABINETE DO PREFEITO -



Parágrafo único. O fator mencionado no caput deste artigo fica denominado fator dimensão da gleba, que se refere a um percentual de depreciação a ser aplicado sobre o valor unitário da gleba ou terreno de grande dimensão territorial.

Art. 10. Os valores unitários de construção serão atribuídos a cada um dos padrões previstos para os tipos de edificação indicados no anexo I da presente lei complementar, aplicando-se ainda o fator previsto na tabela I da presente lei complementar.

Parágrafo único. O fator mencionado no caput deste artigo fica denominado fator obsolescência, que se refere a um percentual de depreciação a ser aplicado sobre o valor unitário da construção edificada em cada imóvel, considerando-se o ano em que a construção foi edificada ou o ano em que foi lançada no cadastro imobiliário da Prefeitura para fins tributários.

Art. 11. A construção será enquadrada em um dos tipos e padrões previstos nas características construtivas e pontuação do anexo I, e seu valor venal resultará da multiplicação da área construída total pelo valor unitário de metro quadrado de construção, constante do referido anexo.

Art. 12. No cálculo da área construída total das unidades autônomas de prédios em condomínio, será acrescentada à área privativa de cada unidade, a parte correspondente nas áreas comuns em função de sua cota-parte, acrescida, quando for o caso, da respectiva área de garagem.

Art. 13. O valor venal do imóvel construído será apurado pelo resultado da soma do valor venal do terreno com o valor venal da construção, calculados na forma desta lei complementar.

Art. 14. Nos casos singulares de imóveis para os quais a aplicação dos procedimentos previstos nesta lei possa conduzir a tributação manifestamente injusta ou inadequada, poderá ser adotado, a requerimento do interessado, processo de revisão do Valor Venal atribuído ao imóvel, sujeito à aprovação do órgão competente da Secretaria de Municipal de Gestão e Finanças com base em laudo de avaliação emitido pelo Perito Avaliador do Município lotado na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



Art. 15. As disposições desta lei são extensivas aos imóveis localizados nas áreas urbanizáveis.

SEÇÃO II

DAS ALTERAÇÕES NO CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL

Art. 16. A Lei Complementar nº 17, de 1º de dezembro de 1997, que institui o Código Tributário Municipal, passa a vigorar com as seguintes alterações no Art. 78, 104, 111-A e 135:

“Art. 78. [...]”

I – [...]

- a) Valores Venais até R\$ 25.000,00 - 0,40%
- b) Valores Venais de R\$ 25.000,01 a R\$ 35.000,00 – 0,48%
- c) Valores Venais de R\$ 35.000,01 a R\$ 50.000,00 - 0,58%
- d) Valores Venais de R\$ 50.000,01 a R\$ 65.000,00 - 0,68%
- e) Valores Venais de R\$ 65.000,01 a R\$ 100.000,00 - 0,70%
- f) Valores Venais de R\$ 100.000,01 a R\$ 200.000,00 – 0,80%
- g) Valores Venais de R\$ 200.000,01 a R\$ 300.000,00 – 0,90%
- h) Valores Venais de R\$ 300.000,01 a R\$ 400.000,00 – 1,00%
- i) Valores Venais de R\$ 400.000,01 a R\$ 500.000,00 – 1,10%
- j) Valores Venais de R\$ 500.000,01 a R\$ 1.000.000,00 – 1,20%
- k) Valores Venais de R\$ 1.000.000,01 a R\$ 1.500.000,00 – 1,25%
- l) Valores Venais acima de R\$ 1.500.000,00 – 1,30%

[...]

“Art. 91 – O pagamento do imposto será feito em cota única ou em parcelas, cujo número de parcelas será fixado por Decreto do Executivo, podendo ser de 01(uma) a 10 (dez) parcelas de conformidade com o valor total do lançamento.”



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
- GABINETE DO PREFEITO -



[...]

“Art. 104 [...]

- a) Valores Venais até R\$ 100.000,00 - 0,20%
- b) Valores Venais de R\$ 100.000,01 a R\$ 150.000,00 - 0,22%
- c) Valores Venais de R\$ 150.000,01 a R\$ 200.000,00 - 0,24%
- d) Valores Venais até R\$ 200.000,01 a R\$ 250.000,00 - 0,26%
- e) Valores Venais de R\$ 250.000,01 a R\$ 300.000,00 - 0,28%
- f) Valores Venais de R\$ 300.000,01 a R\$ 450.000,00 - 0,30%
- g) Valores Venais de R\$ 450.000,01 a R\$ 500.000,00 – 0,32%
- h) Valores Venais de R\$ 500.000,01 a R\$ 600.000,00 – 0,34%
- i) Valores Venais de R\$ 600.000,01 a R\$ 700.000,00 – 0,36%
- j) Valores Venais de R\$ 700.000,01 a R\$ 850.000,00 – 0,38%
- k) Valores Venais de R\$ 850.000,01 a R\$ 1.000.000,00 – 0,40%
- l) Valores Venais de R\$ 1.000.000,01 a R\$ 1.250.000,00 – 0,45%
- m) Valores Venais acima de R\$ 1.250.000,00 – 0,50%

[...]

“Art. 111-A – O valor unitário do metro quadrado das construções será estabelecido através da Planta Genérica de Valores, tomando-se por base o tipo e uso da construção e o padrão de acabamento aplicado na obra edificada.”

[...]

“Art. 135 – A base de cálculo do ITBI é o valor do bem imóvel no momento da transmissão ou da cessão de direitos a ele relativos, ou o preço pago se este for maior, não se admitindo valor ou preço inferior ao valor venal do imóvel estabelecido pela Planta Genérica de Valores Imobiliários e a alíquota incidente é de 2% (dois por cento).”



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
- GABINETE DO PREFEITO -



Art. 17. O anexo II da Lei Complementar nº 17, de 1º de dezembro de 1997, passa a vigorar com alteração, de acordo com o anexo III desta Lei Complementar.

SEÇÃO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18. Fica revogado o artigo 128 e o parágrafo único da Lei Complementar nº 17, de 01 de dezembro de 1997.

Art. 19. O inciso IX do Art. 126 da Lei Complementar nº 17, de 01 de dezembro de 1997, passa a vigorar com a seguinte redação:

“IX - Pessoa física, inscrita no Cadastro Único (Cad. Único) para programas sociais do Governo Federal de que trata o Decreto Federal nº 6.135, de 26 de junho de 2007, que seja membro de família com renda per capita de no máximo meio salário mínimo e cadastro atualizado no máximo há 24 meses, proprietária ou promissária compradora de um único imóvel que lhe sirva de moradia, com área construída de até 100,00m² (cem metros quadrados) devidamente regularizada no cadastro imobiliário municipal, fica isento do IPTU.”

Art. 20. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA, aos 23 (vinte e três) dias do mês de novembro do ano de 2017 (dois mil e dezessete).


EDINHO SILVA

- Prefeito Municipal -

Valdemar M. Neto Mendonça

De: Valdemar M. Neto Mendonça
Enviado em: quinta-feira, 23 de novembro de 2017 18:36
Para: Assessoria Chediek; Assessoria Juliana Damus; Édio Lopes; Edison Jose Soares; Elias Chediek; Elton Hugo Negrini; Gerson Roza de Freitas; Jeferson Yashuda; José Carlos Porsani; Jose Luiz Gilliotti dos Santos; Juliana Damus; Lucas Grecco; Magal Verri; Pastor Raimundo Bezerra; Paulo Fernando Paes Landim; Presidencia; Rafael de Angeli; Roger Tiago de Freitas Mende; Tenente Santana; Thainara Karoline Faria; Toninho do Mel
Cc: Adriana Cassola Fricelli; Adriana do Carmo Bellotti; Ana Paula Morato de Miranda; Daniel Guedes Evangelista; Estagiário Imprensa; Evandro Gianasi Vasconcelos; Francisco de Assis; Jéssica Leal Mendonça; Juliane Adne Corradi Pastre; Mariana Tiemi Kimura Claudio; Renan Antonio Abbade Dentillo; Thiago Moura Bego; Wagner Luiz; William Yuzo Miyagi; Daniel L. O. Mattosinho
Assunto: Novas proposições do Executivo protocolizadas nesta data
Anexos: Anexo I - Texto- IPTU.doc; Anexo II - Texto Tabela II- IPTU.doc; Anexo III - Texto - IPTU.doc; ANEXO II DA PGV - IPTU.xls; OFICIOSNJ N 0333 2017 - Crédito Adicional Suplementar Folha de Pagamento Novembro.doc; OFICIOSNJ N 0339 2017 - Nova PGV e Novo CTM.doc

Boa noite!

Seguem anexas outras proposições protocolizadas pelo Executivo nesta data.

Atenciosamente,

VALDEMAR MARTINS NETO MOUCO

Diretoria Legislativa

Telefone fixo (16) 3301-0619

Telefone móvel (16) 9 9752-8056

E-mail: valdemar@camara-arq.sp.gov.br