



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI/MG

DE DEZEMBRO DE 2.022

22
PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE 14

CÂMARA MUNICIPAL DE ITAMOGI - MG
Correspondência Recebida
Protocolo n.º 633
Entrada em 19/12/2022
Juliana S. P. Rurimde
Encarregado

“Altera e insere dispositivos no CTM - Código Tributário Municipal, de que trata a Lei Complementar nº 002/2002, de 19/12/2002, com suas alterações, atualiza a PGV Planta Genérica de Valores Imobiliários, institui o IPTU Social e, dá outras providências”.

RONALDO PEREIRA DIAS, Prefeito Municipal de Itamogi, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais,

Propõe a Câmara Municipal de Itamogi, o seguinte Projeto de Lei Complementar.

Art. 1º - A Lei Complementar nº 002/2002, de 19/12/2002, que trata do CTM - Código Tributário Municipal e suas alterações, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 15 – O Executivo Municipal procederá anualmente, em conformidade com os critérios estabelecidos neste Código e, seus anexos, a apuração do valor venal presumido na forma da lei.

§1º – O valor venal do imóvel presumido na forma deste Código, para fins de base de cálculo do IPTU, será atribuído ao imóvel em 1º de janeiro de cada exercício fiscal, a que se referir o lançamento.

§2º – A Administração Tributária Municipal deve promover permanente levantamento e registro dos preços dos imóveis transmitidos e ofertados à venda no Município, com os fins de compor o Cadastro Técnico Multifinalitário e embasar estudos técnicos que promovam a apuração dos valores venais dos imóveis, terrenos e edificações, praticados no mercado imobiliário do



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI/MG

município e, permita medir e acompanhar a regularidade e conformidade da base de cálculo enquanto valor venal.

§3º – Para os fins que tratam os artigos 16 a 20 deste Código, o Executivo Municipal deverá promover estudos técnicos científicos, atento às normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, de diagnóstico dos valores praticados no mercado imobiliário municipal e a situação de conformidade dos valores presentes no Cadastro Técnico Fiscal Imobiliário, com periodicidade não superior a cada 4 (quatro) anos e, a propor à Câmara Municipal sua revisão com uma nova da Planta Genérica de Valores.”.

“Art. 16 – A apuração e presunção dos valores venais dos imóveis territoriais ou edificados, enquanto base de cálculo do IPTU, se dará nos termos deste Código e, será procedida através de Mapa de Valores Genéricos ou Planta de Valores de Terrenos, a Tabela de Preços de Construções e, conforme o caso, dos fatores corretivos específicos de cada imóvel conforme suas características próprias, que impliquem em depreciação ou valorização do imóvel, conforme estabelecido nos anexos deste Código e os dados presentes no Cadastro Técnico Fiscal Imobiliário.

§1º – Não sendo expedido novo Mapa de Valores Genéricos, contendo os valores de metro quadrado de terrenos e de construções atualizados, os valores vigentes serão atualizados com base nos índices oficiais de correção monetária, mais especificamente, nos mesmos índices e periodicidade, aplicados a Unidade Fiscal Padrão do Município de Itamogi.

§2º - Fica estabelecido para os novos loteamentos e parcelamentos do solo, com imóveis fora da abrangência do Mapa de Valores Genéricos, que trata o Anexo II, deste Código, para fins de valor de m² de terreno, o maior valor de m² de terreno de bairro adjacente ao do novo imóvel e, o valor de construção conforme enquadramento na tabela do anexo próprio.

§3º - Diante da apuração de valores venais utilizados como base de cálculo do IPTU em desacordo com a realidade local ou ainda, que



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI/MG

estejam em desconformidade com o percentual médio de aproveitamento dos valores de mercado enquanto base de cálculo de tributo, como distorções provocadas como em glebas ou imóveis com grandes áreas, construções em estado precário que a depreciem ou ainda, de imóvel objeto de fatores externos que tenham provocado desvalorização imobiliária demonstrada, o Fisco Municipal poderá propor a aplicação de fator redutor nos termos dos parágrafos seguintes.

§4º - O Fisco Municipal, mediante regular processo tributário administrativo, poderá propor aplicar fator corretivo redutor de até 0,5 (zero vírgula cinco) ou de até 50% (cinquenta por cento) dos valores de m² de terreno e de edificação, fixados para fins de presunção dos valores venais, acompanhado de termo de verificação fiscal que analise os fatos e as provas que demonstre a inconformidade da base de cálculo presumida, após deferimento em julgamento nas instâncias administrativas e conclusão do PTA – Processo Tributário Administrativo.

§5º - As provas das distorções dos valores venais presumidos, de que trata §§s 3º e 4º, deste artigo, deverão ser produzidas através de laudos de avaliação emitidos por profissionais técnicos com competência para emitir ART - Anotação de Responsabilidade Técnica do setor de engenharia do município, podendo ainda serem ouvidos profissionais que atuem no mercado imobiliário do município e tenham habilitação no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis.”.

“Art. 18 – ...

Parágrafo único. – O valor unitário de metro quadrado de terreno que trata o caput, deste artigo, será obtido nos termos do Anexo II e, deste código.”.

“Art. 21 – ...

Parágrafo único. – O valor unitário do metro quadrado de construção que trata o caput, deste artigo, será obtido nos termos do Anexo II e, deste código.”.

“Art. 27 – ...

I - ...



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI/MG

II - ...

§1º – Para os imóveis de utilização exclusivamente residencial, fica instituído o IPTU Social, quando a alíquota prevista no inciso II, do caput, deste artigo, sofrerá reduções e será apurada utilizando a progressividade graduada, variando de conformidade com as seguintes faixas dos valores venais dos imóveis tributados:

I – faixa de valor até R\$ 100.000,00: 0,1%;

II – faixa de valor acima de R\$ 100.000,00 e até 200.000,00: 0,2%;

III – faixa de valor acima de R\$ 200.000,00 e até R\$ 300.000,00: 0,3%;

IV – faixa de valor acima de R\$ 300.000,00 e até R\$ 400.000,00: 0,4%;

V – faixa de valor acima de R\$ 400.000,00: 0,5%.

§2º – Os valores fixados no parágrafo anterior em reais deverão ser atualizados anualmente, com o mesmo índice de correção monetária e periodicidade utilizadas para corrigir a Unidade Fiscal Padrão do Município de Itamogi.”.

Art. 2º – A Lei Complementar nº 002/2002, de 19/12/2002, que trata do CTM Código Tributário Municipal e suas alterações, passa a vigorar acrescida de novo anexo, ficando incorporado ao CTM – Código Tributário Municipal, o Mapa de Valores Genéricos, como Anexo II daquele código, contendo a Tabela 1 – com os Valores de m² de Terreno e a Tabela 2 – com os Valores de m² de Construção, conforme disposto no Anexo único desta lei complementar.

Art. 3º – A Lei Complementar nº 002/2002, de 19/12/2002, que trata do CTM - Código Tributário Municipal e, suas alterações, passa a vigorar acrescida dos seguintes dispositivos:

“Art. 16-A - O Mapa de Valores Genéricos de que trata este Código, especialmente, em seus artigos de 16 ao 20, fixada nos termos do

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS – SETOR DE ARRECADAÇÃO E CADASTRO
Rua Olímpia Ebrantina de Melo Barreto, 392 – (35) 3534-1104 – tributação@itamogi.mg.gov.br
www.itamogi.mg.gov.br

M.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI/MG

seu Anexo II desta mesma lei, quando forem utilizados com os fins de presunção da base de cálculo do IPTU, deverão atentar para os Princípios Constitucionais, especialmente, os da “não surpresa”, da “razoabilidade” e da “capacidade contributiva” e, para o fato de que tais valores encontram-se sem atualização a mais de 15 (quinze) anos.

§1º – Com os fins de atentar para os princípios constitucionais (especialmente da “não surpresa”, da “razoabilidade” e da “capacidade contributiva”) de que trata o parágrafo anterior, para fins de cálculo e presunção dos valores venais enquanto base de cálculo do IPTU, para o exercício de 2023 fica estabelecido o percentual de 40% (quarenta por cento) para o aproveitamento dos valores fixados e constantes do anexo II, deste Código.

§2º – Para os exercícios seguintes ao estabelecido no parágrafo anterior, o percentual ali fixado deverá ser acrescido de outros 10% (dez por cento), até o exercício de 2026, quando deverá ser elaborado novos estudos e proposto novos valores de metro quadrado de terreno e de edificação, sem prejuízo da devida correção monetária, nos termos deste Código.”.

Art. 4º - Para o atendimento ao disposto no artigo 14, inciso I, da Lei Complementar 101/00, o Executivo Municipal deverá manter a estimativa da receita de forma que observe o disposto nesta Lei, estimando as receitas e considerando ainda o desconto para pagamento em cota única de cada ano e, desta forma, não afetando as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da Lei de Diretrizes Orçamentárias de cada ano.

Art. 5º – Revogam-se as disposições em contrário, em especial, o Anexo único, de que trata a Lei Complementar nº 022/2018, de 23/10/2018.

Art. 6º – Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, com seus efeitos materiais entrando em vigor no dia 1º do próximo exercício fiscal, nos termos do art. 150 da Constituição Federal, atentos ainda ao seu §1º.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI/MG

Itamogi/MG, 14 de dezembro de 2022.



RONALDO PEREIRA DIAS
PREFEITO MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI/MG

Ofício n.º 286/2022

Itamogi/MG, 14 de dezembro de 2022.

**EXMO. SR. MARCOS BENEDITO DOS SANTOS.
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE ITAMOGI, ESTADO DE MINAS GERAIS.**

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência para apreciação dos nobres Vereadores dessa E. Casa Legislativa, o Projeto de Lei Complementar de 14 de dezembro de 2.022, que: *"Altera e insere novos dispositivos ao Código Tributário Municipal, de que trata a Lei Complementar nº 002/2002, de 19/12/2002 e, suas alterações, e dá outras providências."*, que dentre outras medidas, dispõe sobre a nova Planta Genérica de Valores Imobiliários e do IPTU Social, pelos motivos e fatos a seguirem expostos.

Os tempos atuais estão chamando os agentes políticos de representação estadual e municipalistas a se unirem em prol de um novo pacto federativo, a “autonomia municipal” com a Constituição Federal de 1988 somente se efetivará com os Municípios dotados de condições financeiras de fazer frente aos anseios e demandas da sua população, e certamente, para que isto ocorra, as Fazendas Públicas Municipais precisam exercer a capacidade tributária municipal, delegada pela Constituição, sob pena de responsabilização funcional e administrativa dos agentes políticos, em caso de omissão ou negligência na arrecadação das obrigações tributárias dos Municípios.

O Município apesar de ser o ente federado mais próximo da população, detém parcela – insuficiente - em torno de 5% do bolo tributário nacional, ficando o Estado com 25% e a União com concentrados 70%.

pl:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI/MG

Estes percentuais vieram com a “evolução” da receita municipal estabelecida pós Constituição de 1988.

Distribuído maior parcela da receita aos Municípios com a mão constitucional, coube aos Estados e a União retirar com outras, delegando e sufocando os municípios com despesas constitucionalmente de suas competências, comprometendo o orçamento municipal em torno de 11% das receitas correntes, para manter serviços que são de responsabilidade do estado e da união executar – como nas áreas da saúde, educação e transporte escolar, merenda infantil, segurança pública, dentre outros.

Em contrapartida, senhores vereadores, os agentes políticos do município são os mais cobrados pela melhoria na prestação de serviços públicos ao cidadão e o atendimento crescente das demandas sociais e por novas intervenções e ações de infraestrutura – como novos postos de atendimento de saúde, novas creches, melhores estradas, mais vagas nas escolas, áreas de lazer, participação na segurança pública, no transporte escolar, manutenção da folha e melhores salários para os servidores do município, melhorias no atendimento à saúde, dentre outras tantas demandas por investimentos.

A União através da RFB – Receita Federal do Brasil e o Estado de Minas Gerais, pela ação da SEF - Secretaria de Estado da Fazenda, como órgãos da Administração Fazendária, cumprem a sua obrigação constitucional de arrecadar os impostos e taxas que lhe couberam na Constituição Federal – aos Municípios, cabe ao órgão correspondente da Administração Tributária Municipal ou Fisco Municipal e, a Fazenda Pública dos Municípios precisam ser reestruturadas para fazer frente à esta obrigação, como temos promovido.

O exercício da capacidade tributária é mais que poder, é dever, é obrigação constitucional, firmado como “responsabilidade funcional dos agentes públicos” – de carreira ou eletivos – e é ato de improbidade administrativa “agir negligentemente com a arrecadação”, conforme preceitua o art. 10, da lei 8.429 de 02/06/1992, intitulada como “Lei de Improbidade Administrativa”, que “dispõe sobre as sanções aplicáveis aos agentes públicos”.

O novo Plano de Contas aplicável ao setor público dos entes federados NBCASP (União, Estados e Municípios) que está sendo implantado, amplia sobremaneira a capacidade dos Tribunais de Contas em fiscalizar o cumprimento da LRF – Lei de Responsabilidade Fiscal, na arrecadação

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Melo Barreto'.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI/MG

das receitas próprias – contabilizando descontos, valores lançados até a sua extinção ou cobrança judicial – a receita própria municipal é tratada contabilmente como patrimônio de direito da comunidade e, uma vez ocorrido o fato gerador, deve ser contabilizado este bem patrimonial que é a receita municipal.

Desde o ano de 2017, vem sendo implantado pelo TCE-MG, as Auditorias realizadas nos Setores da Arrecadação e, dentre outras novas informações a serem prestadas, conjuntamente também com o novo Sistema de Prestação de Contas ao TCE-MG (SICOM), foi ampliado a verificação no cumprimento do dever de arrecadar as receitas próprias municipais, e o ente federado que não arrecadar, segundo a Lei de Responsabilidade Fiscal, o que poderá ensejar a aplicação de penalidades severas tanto para os gestores públicos, como para o próprio Município, podendo inclusive ensejar a paralisação do repasse de transferências, conforme previsto no art. 11 e seu parágrafo único, da LC 101/00.

O exercício da capacidade tributária municipal gera desgastes nem sempre suportados pelos demais entes federados, já que é o ente público municipal o mais próximo da população – o que não pode nos afastar da obrigação constitucional de arrecadar, para não se sujeitar às penalidades legais por tal omissão e não ter disponibilidade de recursos para atender às necessidades mais prementes da população.

No cotidiano de cada cidadão, como exemplo, os proprietários de automóveis pagam 4% sobre o valor de mercado do seu carro em IPVA, ao ano, o consumidor de arroz paga algo em torno de 18% de ICMS sobre o valor do alimento ou 25% sobre a régua escolar – e não adianta pedir por descontos ou para que o Estado não cobre determinado tributo.

Enquanto o IPVA grava com este tributo o proprietário de automóveis, o IPTU o faz com o proprietário ou possuidor a qualquer título de bem imóvel e, o faz, em princípio, considerando a capacidade contributiva do contribuinte, ao fixar o quantum pagar em função do valor do bem – em contrapartida com o ICMS, que grava todos iguais, independentemente da renda ou do patrimônio.

Estamos propondo atualizar com este projeto de lei, a atual Planta Genérica de Valores Imobiliários - PGVI, vigente no Município de Itamogi e totalmente defasada, ultrapassando em mais de 15 anos em vigor, e que está provocando injustiças enormes, ao tributar proporcionalmente mais, quem tem



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI/MG

menos, conforme apontaram os estudos técnicos promovidos pela Fazenda Pública Municipal, realizados em conjunto com a Comissão de Valores Imobiliários, composta por profissionais habilitados na avaliação de imóveis (CRECI e CREA - corretores de imóveis e engenheiros civis respectivamente) e com o apoio de consultoria especializada.

A PGV Planta Genérica de Valores Imobiliários fora desenvolvida dentro de critérios exclusivamente técnicos e científicos, executado pelo setor da engenharia do Município, com orientações de empresa contratada e, com o apoio e refinamentos realizados pela equipe dos setores competentes da Fazenda Pública Municipal, utilizando as metodologias para “avaliação em massa” previstas na NBR 14.653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e, dos Princípios Constitucionais como o da Impessoalidade, dentre outros.

Conforme o Decreto Municipal No. 22/2022 de 16/02/2022, foi nomeado a Comissão de Valores Imobiliários, responsável pela análise e revisão do Diagnóstico da Planta de Valores atual, e dos valores atuais do mercado de imóveis vigentes, que puderam concluir que os VVI Valores Venais dos Imóveis apurados de acordo com a nova PGV estão coerentes com os valores de mercado dos imóveis, com uma margem aquém ao valor em torno de 20% (vinte por cento abaixo do valor de mercado).

Com o passar do tempo após a aprovação da Planta atualmente em vigor, foram aplicados índices de correção monetária para a atualização dos valores de metro quadrado de terreno e de construção, promovendo diversas injustiças tributárias, fiscais e sociais, com os valores dos imóveis de padrão inferior se aproximando mais do real, do que outros notadamente de valor venal bem mais elevado – ATUALMENTE OS IMÓVEIS DE PADRÃO POPULAR PAGAM MAIS PROPORCIONALMENTE QUE OS IMÓVEIS DE LUXO, subvertendo os Princípios Constitucionais, como o da Capacidade Contributiva!

Ou seja, um bairro popular com imóveis utilizados para a moradia e muitas das vezes, constituindo a única propriedade da família pagam até 10 vezes mais que um proprietário de imóvel de padrão luxo ou superior (proporcionalmente), no bairro mais caro e valorizado do Município.

O Valor Venal ou conforme preceitua a Legislação Federal e conceituado pelo Dicionário Aurélio, “referente à venda ou que pode ser vendido”, é àquele suficiente para ser comercializado em preço à vista. Dita a lei



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI/MG

maior que o IPTU tem como base de cálculo o Valor Venal do imóvel – é este que deve ser perseguido para se estabelecer justiça fiscal, depois, se formaliza com revisão de alíquotas, o que vai ser cobrado de tributos, com a previsão de alíquotas proporcionais e fatores de ajustamento.

Pois bem, fundamentado no diagnóstico composto de amplas amostragens, de anúncios e negócios realizados e avaliados no relatório da citada Comissão de Valores, optamos por acatar os valores apresentados, assegurando que tais valores ainda vão ficar dentro dos valores de mercado por ocasião dos lançamentos, assegurando no texto proposto, para fins de 'segurança' de que os valores não ultrapassem o previsto ou admitido no mercado imobiliário, que os valores deverá estar em até 80% (oitenta por cento) do valor de mercado, prevendo ampla defesa e contraditório, caso os contribuintes não concordem com os valores apurados na forma da lei.

Apresentamos em anexo, para a apreciação de V.S.as, a proposta de uma nova Planta Genérica de Valores Imobiliários, a vigorar a partir de 2023, que para presumir os valores venais, sofrerão a aplicação de diversos fatores corretivos, conforme determina a legislação.

E ainda, tendo em vista a grande defasagem apurada, nossa proposta é de que os valores de mercado apurados tenham recuperação gradativa, propusemos que seja utilizado em 2023 somente 40% dos valores apurados, com redução de 60% e, gradativamente vá recuperando outros 10% ao ano, até o exercício de 2025 que se estará utilizando 70% dos valores e, um novo estudo e nova planta genérica deverá ser elaborada.

O Projeto de Lei em apreço e a recuperação gradativa dos valores venais dos imóveis para os fins de base de cálculo do IPTU ao longo dos anos, atende recomendação do TCEMG e, os Princípios Constitucionais, especialmente, os da "não surpresa" e da "capacidade contributiva", dentre outros.

Destacamos que é assegurado ao contribuinte o consagrado direito à ampla defesa e ao contraditório, sendo facultado a apresentação de impugnação contra o valor venal apurado e a apresentação de laudos e outras provas, cabendo à Comissão o estudo de casos que possam variar dos objetivos, seja de ofício ou provocado por requerimento de contribuinte, com a aprovação da nova Planta de Valores, todos serão notificados dos valores venais



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI/MG

apurados e presentes no Cadastro Técnico Municipal, para que possam assim exercer o direito de defesa ou não concordância dos valores venais presumidos.

Encaminhamos o presente projeto com a completa convicção de estarmos propondo uma nova Planta de Valores Imobiliários que atende a necessidade de se fazer justiça fiscal, tributária e social e atendendo aos princípios constitucionais, bem como, propomos o IPTU Social para os imóveis de utilização residencial, com alíquotas gradativas em função dos valores dos imóveis.

Dentre as medidas, estamos propondo uma nova Planta Genérica de Valores de metro quadrado de terrenos e de construções, como determinado pelos artigos de 16 a 20, do CTM- Código Tributário Municipal, a Lei Complementar nº 002/2002.

Estabelecidos a base de cálculo com a Planta de Valores Imobiliários dentro dos padrões técnicos, devemos cuidar para que os lançamentos sejam realizados dentro de condições suportáveis pela população e corrija as falhas e injustiças fiscais vigentes.

Estudos demonstram que para o lançamento do IPTU/2023, deverão ser aplicados redutores sobre os valores venais e sobre as alíquotas, para que a carga tributária fique suportável pelos contribuintes, criando deduções em alíquotas para os imóveis de padrão inferior ou popular – quem tem mais paga mais, quem tem menos paga menos!

Para isto estamos propondo o “IPTU Social”, que é fundamentado na Constituição Federal, em especial, no §1º, do art. 156 - estamos propondo alíquotas “regressivas” e inferiores, aplicáveis em função do valor venal e do uso do imóvel, reduzindo a alíquota de imóveis edificados de uso residencial conforme o VVI Valor Venal do Imóvel apurado com a PGV, e de padrões e valores populares -assim poderemos fazer justiça tributária com a implantação de alíquotas menores em função dos valores venais e da utilização do imóvel.

Apresentamos o presente projeto de lei e contamos com a apreciação de V.S.as, solicitando que o seu trâmite ocorra em caráter de urgência urgentíssima, para que possamos sancionar ainda este ano, para vigorar a partir de 2023, corrigindo as injustiças atuais.

Assim, conclamamos os Legisladores Municipais, neste primeiro momento, a corrigir as injustiças atuais, aprovando uma nova Planta de Valores Imobiliários, que estabelece proporcionalidade dos valores dos imóveis



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMOGI/MG

presentes no Cadastro Municipal, juntamente com a sua atualização gradativa e, o imprescindível IPTU Social, para podermos fazer a justiça tributária e fiscal em nosso Município.

Desta forma, por entendermos que tal projeto reveste-se de urgência, requer-se a Vossa Excelência que seja adotado o regime de urgência em sua apreciação.

Por se medida de urgência, solicito a Vossa Excelência e a seus Nobres Pares que a apreciação e votação da matéria se façam nos termos que dispõe o Regimento Interno dessa e. Casa de Leis, bem como de acordo com a Lei Orgânica do Município de Itamogi, em caráter urgentíssimo.

Nos termos, do art. 103 e 104 do Regimento Interno da Câmara Municipal, requer seja realizado sessão extraordinária, por se tratar de matéria urgente e de relevante interesse público, como também preveem o arts. 42 e 79 da Lei Orgânica desse Município.

Resta-me apelar para o bom senso de todos os ilustres componentes do Poder Legislativo concedendo o seu beneplácito a esta propositura, pelo que antecipo os meus melhores agradecimentos.

Atenciosamente,

RONALDO PEREIRA DIAS

PREFEITO MUNICIPAL