



# Câmara Municipal de Monteiro Lobato

## Estado de São Paulo

---

### ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA PARA CONHECIMENTO, ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS PROJETOS DE LEI DO EXECUTIVO MUNICIPAL:

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01/23, de autoria do Prefeito Municipal:**  
“Institui a Planta de Valores Genéricos de metro quadrado de terrenos e edificações  
PVG do Município de Monteiro Lobato”

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 02/23, de autoria do Prefeito Municipal:**  
“Institui o NOVO Código Tributário do Município de Monteiro Lobato”

Aos oito dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e três, às dezoito horas, no recinto da Câmara Municipal de Monteiro Lobato, foi registrada em lista própria, a presença dos representantes do Legislativo Municipal, o Presidente da Câmara **Vereador Edjelson Aparecido de Souza** e os **Vereadores Allan Rached Azevedo, Harley Rodrigues Alves Teixeira, Kurt Eugênio Greiner e Nedivan Rodolfo Guimarães**; dos representantes do Executivo Municipal responsáveis pela apresentação dos projetos em pauta, **Assessor Jurídico Dr. José Benedito Pinho e Secretário Municipal de Finanças e Orçamentos Senhor Amauri Donizete Silva**, juntamente com os representantes da **Empresa Geopixel**, especializada em Sistema geográfico para gestão do Cadastro Imobiliário integrado ao Sistema Tributário, o **Senhor Eduardo**, Gerente de Projetos e **Senhora Nayla**, Analista em Geoprocessamento e Especialista em Planta de Valores Genéricos, além da presença como assistentes do **Secretário Municipal de Obras Luiz Rodolfo Meirelles Gomes e Secretária Municipal de Meio Ambiente e Agricultura Ana Carolina da Mata Silva** e a **Fiscal Municipal de Obras** e responsável pelo setor de **Cadastro e Tributos, Marcela Miranda**, além de munícipes e demais interessados. O Presidente da Câmara Municipal, **Vereador Edjelson**, cumprimentou os presentes e deu início aos trabalhos declarando aberta a Audiência Pública, a fim de proporcionar a transparência necessária na apresentação do Projeto de Lei Complementar nº 01/2023, que “Institui a Planta de Valores Genéricos de metro quadrado de terrenos e edificações no Município de Monteiro Lobato” e do Projeto de Lei Complementar nº 02/2023, que “Institui o Novo Código Tributário do Município de Monteiro Lobato”. Passou a palavra ao Secretário Municipal de Finanças, Senhor **Amauri**, que cumprimentou a todos e destacou a presença dos representantes da empresa contratada pelo Executivo Municipal, Geopixel, responsáveis pelo conteúdo técnico do projeto, informando que executaram o levantamento de dados através do georreferenciamento para atualização do Cadastro Imobiliário e da Planta de Valores Genéricos do município para elaboração dos projetos em pauta. O **Senhor Eduardo**, representante da empresa Geopixel cumprimentou a todos e explicou que iniciou o projeto com a locação de uma plataforma sigweb (sistemas de informações geográficas web); todo o acervo da Prefeitura Municipal foi disponibilizado e a empresa trabalhou com o sistema street view além de equipamentos de voo para obter fotos aéreas de todas as áreas do município e fotos panorâmicas de cada fachada para levantamento terrestre, o que permitiu a criação de um banco de dados, usado para a atualização do cadastro imobiliário do município e atualização do valor venal dos terrenos. Explicou que através da geocodificação cartográfica, a Prefeitura atualizou os dados geográficos do município e atualizou a Planta de Valores Genéricos, exigências do Tribunal de Contas e Promotoria Pública, até para liberação de verbas para obras públicas e evitar a





# Câmara Municipal de Monteiro Lobato

Estado de São Paulo

perda de receitas, fato que pode caracterizar improbidade administrativa ao gestor. Reiterou que cada vez mais estão exigindo essa atualização para a liberação de verbas para os municípios. E passou a explicar o processo de levantamento de dados: através de voos foram feitas fotos de toda a área urbana e de expansão urbana do município, além do mapeamento móvel terrestre, através de fotos panorâmicas tiradas das fachadas de todos os imóveis. Explicou que a ideia da foto panorâmica, além de ajudar na classificação do imóvel para atualização do cadastro imobiliário do município, a Prefeitura pode utilizar para fazer a identificação da pavimentação do piso, se é asfalto ou de terra, de cobertura, indivíduos arbóreos, bocas de lobo, calçamento, enfim, uma série de utilizações para esse produto multifinalitário. A partir desse levantamento, as plantas foram digitalizadas e georreferenciadas, o voo e o mapeamento móvel permitiram a atualização do mapa digital urbano da cidade. Informou que a cidade foi dividida em vinte e sete limites com levantamento de relevo, vetorização dos eixos de logradouros; das quadras, lotes e das projeções de edificações; das praças, áreas residenciais e de comércio, etc. Informou que foi usado o método de Kernel KDE para obter a densidade comercial pelo método de krikagem, isso ajudou na atualização do cadastro do município. Foi feito um trabalho de campo para identificar o morador do lote, o que contribuiu para a geocodificação e atualização do cadastro imobiliário no município. Concluiu que hoje, o município pode fazer aos poucos essa mudança de uso de código, isso ajuda em diversos estudos urbanísticos da cidade e, à medida que a cidade for crescendo, auxilia na organização e planejamento do crescimento do município e possibilita inclusive, o fornecimento de certidões pela Administração Municipal. Informou que também foi feita a implantação de aplicativos móveis de celular. O **Secretário de Finanças Amauri** fez um aparte e destacou que todo esse processo ainda não é para a cobrança de IPTU, é apenas para atualização do valor venal dos imóveis. Em seguida, a **Senhora Nayla**, passou a apresentar a metodologia utilizada para a atualização da Planta de Valores Genéricos do Município de Monteiro Lobato. Explicou que o objetivo dessa atualização é para uma tributação justa e igualitária, que reflitam a realidade do município e venham contribuir para a valorização ou depreciação do imóvel. Informou que numa **primeira etapa** foram feitos estudos baseados na legislação municipal e base cartográfica vigentes. Mencionou que esse estudo foi apresentado a uma Comissão Técnica que elaborou o detalhamento do escopo contratado de acordo com a metodologia aplicada e discutido em cada etapa para que pudesse ser aprovado. Na **segunda etapa** foram feitas pesquisas de mercado, baseadas em anúncios de compra e venda de imóveis dos corretores locais, para identificar o valor do metro quadrado praticado atualmente no município. Depois da análise da legislação foi feito o levantamento da área de interesse que seria aplicada ao estudo, que abrangem a área urbana e sua expansão. A partir daí foram demarcados vinte e sete limites iniciais com base nas características de relevo e valores de mercado, foi feito o desenvolvimento de alguns índices que, no caso, foi utilizado o índice de turismo, que influencia o fluxo do valor do metro quadrado. Na **terceira etapa** foi feita a definição de zonas homogêneas, que apresentam características semelhantes, como por exemplo, a infraestrutura. São fatos que contribuem para que a valorização do metro quadrado seja semelhante, explicou. Na **quarta etapa** foram estipulados valores e feita a simulação dos valores imobiliários e tributários e a valorização do valor venal. Na **quinta etapa**, com base na aprovação desse estudo, foram elaboradas minutas de projetos de lei para a atualização da Planta de Valores Genéricos. Foram observados a existência de infraestrutura e equipamentos públicos, como educação, saúde e a presença de área com maior concentração





# Câmara Municipal de Monteiro Lobato

Estado de São Paulo

de comercio e outros elementos que podem influenciar na valorização ou depreciação dos imóveis. A partir daí foi desenvolvida uma superfície de tendência de valorização da unidade diária com base nas amostras do valor do metro quadrado do terreno; além dos limites dos bairros; a hidrografia, análise da distribuição dos imóveis; quebra dos dados e intervalos com base na densidade de educação, comercio, saúde e turismo. A Senhora Nayla passou a apresentar na tela, o mapa relacionado às atrações turísticas do município. Explicou que foram subdivididos em turismo dos tipos: cultural, gastronômico, hoteleiro, natural e religioso; argumentando que foi feita uma análise ampla dos principais pontos que podem refletir em atratividade turística. E para cada um desses grupos turísticos são definidos alguns pesos e, de acordo com a potencialidade desses turismos, são capazes de influenciar numa maior valorização ou depreciação do imóvel. A seguir, apresentou na tela o mapa de densidade, referente aos itens de educação básica, a partir das amostras de ensino público. Explicou que desenvolveram esse mapa pelo método de densidade de Kernel, ou mais conhecido como mapa de calor. Esse mapa se baseia em pontos onde temos maior concentração e maior influência do que foi amostrado, nesse caso a presença de equipamento da educação. Seguindo na tela, apresentou o mapa de densidade comercial, ressaltando a concentração maior na região central. Apresentou o mapa de altitude e declividade, demonstrando áreas mais altas e mais baixas no município, casos que valorizam ou depreciam o imóvel. Apresentou também a pesquisa realizada para a amostragem do valor de mercado, num total de 20 imóveis, 20 ofertas de compra e venda, sendo 06 casas, 03 terrenos e 11 chácaras. Afirmou que a partir dessas amostras foram realizadas estimativas com base no valor dos corretores de imóveis da região, para que pudessem ter uma visão mais ampla e fazer uma análise mais próxima. Apresentou o modelo da ficha de avaliação de mercado, com todos os dados coletados que poderão ser acessados no aplicativo da Geopixel. O **Senhor Eduardo** explicou que, quanto à simulação de cenários, afirmou que foram analisadas casa por casa, chegando à conclusão que o valor venal dos imóveis está muito abaixo do valor de mercado. Foram consideradas todas as variáveis que valorizam ou depreciam o valor do imóvel. Concluiu que a realidade do município está defasada quanto ao valor venal dos imóveis, ou seja, o valor venal proposto não é o de mercado. O que estamos discutindo aqui é o valor do metro quadrado do terreno, explicou. A **Senhora Nayla** continuou nas demonstrações técnicas do projeto. O **Vereador Allan** fez um aparte e sugeriu que a apresentação não ocorresse de forma contínua para permitir a análise e discussão dos presentes e, para um melhor entendimento da população, acha melhor ir direto aos valores. Informou que esse projeto foi previamente apresentado pelo Executivo Municipal no ano passado, foi discutido entre os Vereadores que chegaram a vários consensos. Elogiou o trabalho da empresa contratada afirmando que foi muito bem desenvolvido e trouxe informações sobre a realidade do município. Disse que o questionamento entre os Vereadores foi quanto aos valores, pois foram feitos por uma Comissão que não trouxe os valores reais praticados no município, como foi apresentado. Afirmou que nossa cidade ainda não é turística, está em desenvolvimento, mas nós não temos uma supervalorização dos imóveis. Mencionou que as casas que estão à venda no nosso município, estão há anos com a placa de venda: não vendem porque o dono pede um valor que nem sempre é o de mercado. Mencionou que depois da pandemia, as pessoas saíram de São Paulo e com a alta procura por imóveis em cidades rurais, comparou-se Monteiro Lobato com São Francisco Xavier e todo mundo começou a pedir valores exorbitantes. Informou que grande parte desses imóveis não tem documentação e na hora da venda gera uma





# Câmara Municipal de Monteiro Lobato

## Estado de São Paulo

desvalorização do imóvel por falta de documentos e habite-se. Informou que os Vereadores discordam de como a cobrança do IPTU está sendo feita, com a correção da metragem mais a aplicação da inflação. Mencionou que já comparou IPTU de duas residências, a dele e uma outra, com as mesmas características, mas estão sendo cobrados valores diferentes. Disse que sua casa sofreu um aumento de cinquenta por cento no IPTU em relação à metragem, mais a inflação. Disse que não houve bom senso e que a Prefeitura não deveria ter aplicado o índice de inflação. Indagou se foi feito o levantamento da média salarial do Lobatense, que deve estar em torno de mil e quinhentos reais. Como se aplicam esses valores? Disse que acredita muito mais na inadimplência, das pessoas não conseguirem pagar seu IPTU daqui para frente do que fazer melhorias. Mencionou que enxerga com discrepância o fato de que o município tem mais de 3.200 (três mil e duzentas) ligações de energia na cidade e apenas 600 (seiscentos) imóveis pagam IPTU. Alegou que essas casas que hoje não pagam IPTU devem começar a contribuir com o município. Disse que faltou o envolvimento dos Vereadores, que poderiam auxiliar como representantes da população, bem como um diálogo maior antes de fechar esses valores por metro quadrado. Em seguida o Assessor Jurídico da Prefeitura Municipal, **Dr. Pinho** cumprimentou a todos os presentes e pediu licença ao Presidente Vereador Edjelson para inverter a ordem dos projetos para comentar. Relevou a importância dos dois projetos em análise, principalmente o Projeto de Lei Complementar nº 02/23, que institui o Novo Código Tributário do Município de Monteiro Lobato. Concordou que é um projeto complexo. Informou a todos que esse projeto foi encaminhado ao Legislativo como anteprojeto para análise dos Vereadores e retornou ao Executivo para que fosse feito novo estudo e adequações. Explicou que após o ano de 1988, com a entrada em vigor da Constituição Federal, obrigou que todos os municípios tivessem sua lei orgânica e depois veio a Lei de Responsabilidade Fiscal em 2001 e o Código Tributário continuou o mesmo. Explicou que o Código Tributário em vigência é do ano de 1973, muito antigo e defasado, carente de informações e atualizações. São cinquenta anos de defasagem, é uma letra morta em que muitos dos dispositivos não se aplicam mais. Enfatizou a importância desse estudo para adequar o Código Tributário Municipal à legislação atual, tanto da esfera Municipal como das esferas Estadual e Federal. Disse que é inviável a qualquer administração pública a gestão sem o Código Tributário. Também se faz necessária a atualização do Código Tributário do município com a atualização da legislação existente para se igualar a outros municípios vizinhos e de mesmo porte, que já tiveram seu código atualizado. Explicou que há uma defasagem legal do nosso Código Tributário, ele não pode continuar mais em vigor, uma vez que o município de cinquenta anos atrás não é o mesmo que o de hoje. As leis e princípios de cinquenta anos não são os mesmos. Alegou que os princípios podem até ser considerados os mesmos, mas as leis mudaram. Afirmou que o Projeto de Lei Complementar nº 02 é de suma importância para o nosso município. Se o município de Monteiro Lobato tem por objetivo progresso e desenvolvimento, seja na área de turismo, ou seja, na área industrial; nós devemos adequar nossa legislação. Mencionou que depois da Lei Orgânica, o Código Tributário é o mais importante, pois sem ele, se torna inviável a administração de qualquer município, independente do porte, quanto ao número de habitantes. Afirmou que defende a aprovação do presente projeto alegando: - Senão, estaremos sempre defasados, estaremos sempre cinquenta anos atrás! É imprescindível o novo código para que o município possa estar no mesmo nível dos outros municípios do mesmo porte na região, reiterou. Informou que o projeto foi elaborado levando em conta a legislação, a jurisprudência e as doutrinas do Direito





# Câmara Municipal de Monteiro Lobato

Estado de São Paulo

Tributário vigentes. É uma forma do município se atualizar e propiciar que tenha recursos financeiros para se auto manter. Afirmou que, falando do Executivo está falando também do Legislativo, quanto ao duodécimo repassado. Afirmou que, aumentando a arrecadação, o duodécimo devido à Câmara também aumenta, como foi feito conforme solicitação do Vereador Allan no ano anterior para equipar e modernizar a Câmara Municipal. Argumentou: - Isso é uma evolução do duodécimo! Não podemos ficar parados no tempo! Hoje temos outra realidade e outra população. Seria inconcebível que Monteiro Lobato continuasse defasado. Pediu que os Vereadores analisem o projeto e levem em consideração a defasagem e aprovelem o projeto. Continuando, afirmou que pertencemos a uma região em pleno desenvolvimento. Explicou que o Projeto de Lei Complementar nº 01/23 que dispõe sobre a Planta de Valores Genéricos é um projeto eminentemente técnico, porém em conjunto com o Código Tributário, visa o bem estar da comunidade. Destacou que o projeto foi muito bem explanado pelos representantes da empresa Geopixel. Disse que até então não temos legislação e tem que ser revisto de tempos em tempos, aliás o projeto já prevê, que a cada oito anos a legislação tem que ser revista; para não ficarmos parados no espaço e no tempo, senão, todos terão prejuízos. É evidente que com mais arrecadação, todos terão mais benefícios. E quando falamos em todos, não estamos falando somente do Executivo ou do Legislativo. E se alguém acha que está pagando mais que o outro, tem que ter bom senso. A lei não é individual, é geral e abstrata, é dirigida a todos de maneira geral. Tanto aos munícipes da zona urbana como da zona rural. E para que haja benefícios, tem que ter dinheiro. São benefícios que podem ser aprovados pelo Legislativo para o bem estar de toda a população. Resumindo, os dois projetos são importantíssimos, tanto o Código Tributário quanto a Planta de Valores Genéricos. Afirmou que é uma evolução da própria legislação. Aí vem a função dos Vereadores como fiscalizadores, mas resta entender essa importância. As indicações e requerimentos dos Vereadores ao Executivo exigem recursos financeiros para serem executados. Se o município não tiver recursos próprios, tem que ter arrecadação para que os Vereadores possam ser atendidos em suas reivindicações em prol da população. Concluiu dizendo que se trata de justiça social. Reiterou a importância da aprovação dos dois projetos pelos Vereadores como benefício para a população Lobatense. Sem mais, agradeceu e se despediu. O **Vereador Edjelson** afirmou que quanto ao Código Tributário tem certeza que vai ser aprovado, mas o que está sendo questionado pelos Vereadores são os valores que estão sendo cobrados. O **Vereador Kurt** explicou que a parte da Geopixel é atualizar o valor venal que tem que subir, no ato de compra ou venda vai valorizar o terreno. E os valores do IPTU é da parte da Prefeitura, que vamos discutir. O **Senhor Eduardo** concordou e disse que tem que diferenciar os dois trabalhos executados, um deles é a atualização do cadastro imobiliário para conhecer o valor venal dos imóveis. Nos casos em que as fotos revelaram novas coberturas ao serem comparadas com o cadastro, ou eram terrenos territoriais e foram identificadas novas coberturas ou construções que não tinham registro de alvará de obras ou habite-se na Prefeitura. Nesses casos, os moradores foram notificados pela Prefeitura, com uma carta que explicava todo o trabalho que foi feito de atualização e insumos utilizados, a maneira como os imóveis foram avaliados para chegar aos novos valores de impostos. E se houvesse alguma contestação ou discordância sobre os valores, foram orientados a procurarem o posto de atendimento disponibilizado pela Prefeitura. Disse que todo o trabalho de atualização e dos recursos utilizados, não estão relacionados com a atualização da planta de valores genéricos, é apenas a atualização do cadastro imobiliário. Dirigiu-se ao Vereador Allan e disse que quando





# Câmara Municipal de Monteiro Lobato

Estado de São Paulo

ele fala que o valor do metro quadrado do seu imóvel está diferente de um imóvel próximo, a planta genérica vem exatamente para combater esse tipo de injustiça tributária. Vem para equalizar e dar isonomia na cobrança do imposto. A planta de valores veio para atualizar e igualar os imóveis, dar coerência à realidade do município. Se existe disparidade é exatamente devido à planta ser bem antiga e não está condizente com o cenário atual do município. O **Vereador Allan** disse que já apresentou para a Marcela, casas de frente e do lado pagando valores diferentes. Sabendo que existe isso, respondeu que enxerga a necessidade das atualizações quando se trata da planta de valores e do IPTU; mas o que estão discutindo são os valores e índices que estão colocando no IPTU, é com isso que não concordamos, explicou. O **Secretário Amauri** afirmou que os projetos estão aqui para isso mesmo, para serem discutidos e adequados. Informou que os valores levantados foram puxados para baixo. O **Vereador Allan** disse que, analisando a disparidade de salários dos munícipes e Vereadores, Prefeito e Secretários, não dá para pagar uma revisão de cinquenta anos que não foi feita, o impacto é grande. Citou o imóvel de sua propriedade que sofreu um aumento de cinquenta por cento no valor do IPTU, de oitocentos para mil e quinhentos reais. Disse que fez a simulação do seu imóvel e daqui a dez anos vai estar pagando mais de quatro mil reais. Todo ano vai aumentar em quatrocentos reais o meu IPTU, afirmou. O **Secretário Amauri** disse que aproximou o valor venal próximo ao valor de venda, adequaram por baixo para diminuir impactos, foram feitas muitas simulações através de uma tabela oficial. Tem cadastros em que houve até redução. Disse que a diferença de cobrança entre os imóveis são poucos casos que ocorrem numa mesma rua. Mas lembrou que um imóvel perto da gruta e um imóvel perto da praça de baixo, têm valores diferentes. Afirmou que muitos estudos foram feitos, por uma Equipe e uma Comissão, pessoas que não estão mais com a gente, mas que ajudaram muito no cadastro e essa é a proposta que estamos trazendo. O **Vereador Allan** disse que já discutiu com a Marcela ou Mariana do setor de Tributos, sobre os valores do seu imóvel. Exemplificou: - Se pegar o meu imóvel que tinha o valor venal de noventa mil reais eu pagava um por cento, que daria o valor de novecentos reais de IPTU. Hoje, com as atualizações, o meu imóvel tem o valor venal de quinhentos mil, continuo pagando mil reais. Então só houve uma inversão de tabela com a alíquota. Aumentou o valor venal e diminuiu a alíquota. O **Secretário Amauri** disse que tem mais de mil imóveis sem cadastro, mas agora temos parâmetros para a atualização. Pegando desde a Ponte Nova até o bairro São Benedito, vejam a quantidade de chácaras que não pagam nada de impostos, mas absorvem as benfeitorias, como coleta de lixo, iluminação pública, pedras na manutenção das estradas... agora é possível tarifar todos os imóveis e temos parâmetros para fazer o cadastro dos imóveis que não estão pagando o IPTU. O **Vereador Allan** sugeriu que se diminuir os valores pela metade hoje, levando em conta o prazo de oito anos, o impacto seria menor. Tem pessoas que tem o imóvel, mas não tem condições de pagar esse valor de IPTU pois ganham salário mínimo. Como essa pessoa vai viver? Vai ter que vender o imóvel, afirmou. Sabemos que temos que andar para a frente, mas temos que estudar os impactos. O **Vereador Kurt** perguntou o que poderia ser feito para aumentar a arrecadação. O **Secretário Amauri** disse que o Código Tributário não define valores ou como vai ser cadastrado o imóvel. Lembrou que antigamente, era feito precariamente, comparando o imóvel do lado esquerdo e do lado direito. Hoje, com o georreferenciamento já é possível taxar, temos parâmetros para a cobrança do IPTU, reiterou. Tem imóveis, que não estão cadastrados por isso a Prefeitura não tem condições de taxar. O **Vereador Kurt** perguntou se o Código Tributário resolveria esse problema. O **Secretário**





# Câmara Municipal de Monteiro Lobato

## Estado de São Paulo

**Amauri** respondeu que o Código Tributário junto com a Planta de Valores sim, os dois estão interligados. O Assessor jurídico **Doutor Pinho** disse que tem que deixar claro que sem a atualização do Código Tributário e da Planta de Valores, não temos fundamento legal para lançar o IPTU de forma justa e igualitária, cumprindo a justiça fiscal. Sem o Código Tributário atualizado não podemos aplicar a Planta de Valores e vice versa: sem a Planta atualizada não podemos aplicar o Código. Sabemos que toda mudança gera impactos, mas tem que haver a adequação, como o Secretário **Amauri** já explicou. Sugeriu ao Vereador que pode entrar com pedido de revisão na Prefeitura, mas a adequação tem que ocorrer. O **Vereador Nedivan** disse que concorda, sabe que são cinquenta anos de atraso, mas tem que ser feito aos poucos, tem gente que ganha salário mínimo. Tem que refazer os cálculos! Não somos contra, mas tirar tudo em cinquenta anos, não concordamos. **Doutor Pinho** disse que o Vereador está se referindo à Planta de Valores, concordou e sugeriu que os Vereadores façam suas colocações e sugestões de valores. Informou que os valores já foram reduzidos, mas o dialogo visa o bem estar de todos. É um projeto técnico, a participação da Prefeitura foi a contratação da empresa. O **Vereador Kurt** disse que tem que separar os dois projetos. Afirmou que, quanto ao Código Tributário, nenhum Vereador tem capacidade técnica para ir contra, com certeza será aprovado, pois é um projeto técnico, reiterou. Mas quanto à Planta de Valores acha que tem que aumentar o número de pessoas pagando IPTU e não aumentar o valor do IPTU daqueles que já pagam. Afirmou que esse projeto, com esses valores do jeito que está hoje, não passa na Câmara, vai ser reprovado. O **Secretário Amauri** disse que o projeto é uma proposta e se colocou à disposição para mostrar os cálculos aos Vereadores. O **Senhor Eduardo** sugeriu que pode ser feito um aplicativo com informações, com a gestão da Prefeitura. O **Secretário Amauri** concordou e sugeriu que seria um aplicativo para consulta e identificar as coordenadas. Os **Vereadores Kurt e Edjelson** falaram da regularização do CEP do município: sugeriram para o Executivo aproveitar para cadastrar cada bairro com um código de endereçamento. A **munícipe Regina**, como se identificou, se manifestou e disse que está mais aliviada em saber que os Vereadores ainda vão apreciar tudo isso. Argumentou que a cidade está parada há cinquenta anos: - Não evoluímos para que aumente o valor do IPTU. Nós não somos uma cidade turística. Nós não somos uma cidade de atrativos. Perguntou: - Quem vai avaliar o valor do IPTU, a Prefeitura ou nós, os proprietários? Acho injusto que a Prefeitura avalie pois nós tivemos gastos com a construção. Como serão avaliados o valor venal e o valor do IPTU? Acha inadmissível que o Poder público queira ter arrecadação através de IPTU, pois não houve mudanças na cidade. Perguntou se o Bairro do Souza onde mora, paga IPTU ou ITR? O **Vereador Edjelson** disse que o Bairro do Souza é área de expansão urbana, paga IPTU. O Secretário **Amauri** concordou dizendo que é área de expansão urbana e passará a pagar IPTU. A **senhora Regina** perguntou onde começa e onde termina essa área. O **Secretário Amauri** respondeu que abrange toda a Vargem Alegre até o Bairro do Souza e parte do Bairro São Benedito, como foi declarado no Plano Diretor através de lei. A **Senhora Regina** perguntou quem vai fazer a avaliação do imóvel. O **Secretário Amauri** respondeu que avaliação já foi feita pela empresa contratada pela Prefeitura: chegaram ao valor venal próximo ao valor de venda. A **senhora Regina** acha que os munícipes não estão preparados para pagar esse IPTU. O **Secretário Amauri** afirmou que a proposta é essa, mas vai anotar e discutir com o setor de Tributos e fazer uma relação de valores. O **Vereador Allan** concordou e citou o caso de sua mãe, que é aposentada e ganha salário mínimo. O IPTU dela subiu muito, de mil e duzentos para dois mil e quatrocentos reais, este ano. Acha que





# Câmara Municipal de Monteiro Lobato

Estado de São Paulo

ela teria condições de pagar seis mil e oitocentos reais nesse IPTU, futuramente? Sendo que antigamente o piso da casa dela era de vermelhão? E a cobrança do meu imóvel passou de oitenta e sete reais para cento e vinte e três reais o metro quadrado. Paguei cento e trinta e nove mil reais no meu imóvel. Em parte, é bom para a valorização do imóvel, mas gostaria que viesse junto com esse aumento um projeto do Prefeito que mostra quais benfeitorias vamos ter. Perguntou: Esse recurso todo vai ser empregado onde? No aumento de salário dos servidores e comissionados da Prefeitura? A população que vai pagar? A **Senhora Regina** concordou e falou que está tão defasado que temos só um CEP para a cidade toda. O **Vereador Kurt** quer saber quanto vai pagar de IPTU do seu imóvel. Fez os cálculos e disse que aumentou muito. E citou que quem cria galinhas, faz um galinheiro e devido ao telhado do galinheiro foi cobrado IPTU. Tem casa que foi cobrado o telhado em cima do portão de entrada. Sugeriu que façam um bolsa família para pagar o IPTU. O **Secretário Amauri** disse que o munícipe pode procurar a Prefeitura para rever a cobrança. O **Vereador Kurt** perguntou: Você vai fazer a pessoa ir lá na Prefeitura? Por que não resolver agora? A **Senhora Marcela** fez um aparte, dirigiu-se aos Vereadores Kurt e Allan e sugeriu uma simulação dos valores propostos, talvez vocês consigam enxergar melhor. E concluiu que a Prefeitura vai apresentar o IPTU como um todo e não como cada um está apresentando o seu. O **Vereador Kurt** sugeriu que deveria primeiro aumentar o número de contribuintes. Depois começar a discutir o aumento do IPTU. Vamos votar primeiro o Código Tributário. E o IPTU que seja atualizado daqui a oito anos. É o que vai agradar a população, afirmou. Disse que se não chegar nesse consenso, esse projeto não vai passar no plenário, afirmou. O **Senhor Eduardo** disse que o Executivo sabe que vai ser difícil para a população pagar, para isso estão sendo criados vários mecanismos para corrigir essa defasagem. Disse que os Vereadores tem que ter cuidado ao fazer essas simulações, ao analisar o projeto e mexer nas alíquotas, pois foi feito todo um trabalho técnico e de pesquisas para identificar o valor do metro quadrado e atualizar tanto o Código Tributário quanto a Planta de Valores. Se for feito somente o Código Tributário, o município vai perder arrecadação e vai ter um efeito negativo para a administração pública. Houve um grande estudo em massa para se chegar aos números de hoje, que foram corrigidos. E esse aumento não está sendo cobrado de forma imediata. O aumento vai ser progressivo, em dez anos. E com certeza, o Prefeito vai considerar todos os problemas que poderão ocorrer, como o caso da pandemia, recentemente. O Poder Executivo está estudando a realidade do município. Importante frisar que é uma necessidade do Poder público pois o Ministério Público está cobrando. Se o Prefeito não fizer isso, vai passar por uma série de sanções. **Doutor Pinho** sugeriu que um mecanismo a ser utilizado, seria o social: a adequação de valores levando em conta a baixa renda. Existe essa hipótese. Só não pode haver nulidade de receita, mas pode haver isenção quanto à baixa renda. Afirmou que esse, é um diálogo institucional. Afirmou que o Prefeito Edmar tem a preocupação com os munícipes de maneira geral e isonômica, mas ao mesmo tempo tem que atender a fiscalização. Se não atualizar a legislação vai sofrer sanções pela Lei de Responsabilidade Fiscal. E fez uma explanação das penalidades para os prefeitos que não atualizarem suas legislações. Quanto ao Código de Endereçamento Postal - CEP, comentou que o Vereador Edjelson já esteve na Prefeitura para discutir o assunto com o Prefeito Edmar. O **Vereador Edjelson** concordou e disse que de acordo com o Prefeito, todas as estradas serão nomeadas e cada uma terá o seu CEP, já está em estudo. **Doutor Pinho** confirmou dizendo que o Executivo já está fazendo esse estudo para elaboração de projeto e sugeriu que pode ser elaborado em conjunto com o Legislativo.





# Câmara Municipal de Monteiro Lobato

## Estado de São Paulo

Esse projeto técnico que está sendo apresentado, não teve como, mas o projeto do CEP é viável aos Vereadores. O **Vereador Kurt** comentou sobre as pessoas que têm terreno e possui Área de Preservação Permanente - APP. Perguntou: - A pessoa não pode usar a área para construir, não pode fazer nada, mas vai ter que pagar IPTU da área de APP? Disse que é o seu caso: possui um terreno com cinco mil metros quadrados, mas tem uma área de APP com dois mil metros, que não pode usar. **Doutor Pinho** alertou dizendo que é um caso sensível. Geralmente as pessoas sabem que nessa área não pode construir, mas construiu e faz uso dos benefícios públicos. Perguntou se o Vereador Kurt usufruiu dos benefícios como coleta de lixo, energia elétrica, água, etc. O **Vereador Kurt** afirmou que sim e reiterou que tem essa área que não pode usar, nem construir nela, não pode fazer nada! Sugeriu que poderia pagar o IPTU somente dos três mil metros que usa. **Doutor Pinho** disse que o Vereador poderia pedir o cancelamento do IPTU, mas através de petição judicial. A **munícipe Regina** fez um aparte e disse que o Vereador Kurt tem toda razão em não pagar IPTU da área de APP. Perguntou se quem tem área de APP vai ter que pagar IPTU. Disse que é uma desmotivação para quem tem área de APP pagar imposto, disse que algum ganho esses proprietários tem que ter, são poucos os proprietários que têm esse atributo no seu terreno, essas pessoas poderiam estar isentas de pagar a área da APP. O **Doutor Pinho** disse que quem tem imóvel na área rural paga o ITR de todo o terreno, esse fato pode ser discutido, mas adiantou que se trata de questão judicial. O **Vereador Kurt** perguntou se vai ter que pagar imposto do terreno inteiro. **Doutor Pinho** informou que dependendo do lugar pode pagar o ITR, mas é questão judicial, reiterou. O **Vereador Kurt** disse que poderia pagar apenas pela área construída do seu terreno. O **Vereador Edjelson** sugeriu que os projetos sejam desmembrados. O **Secretário Amauri** e **Doutor Pinho** concordaram. O **Vereador Edjelson** disse que os Vereadores votarão o Código Tributário e após, passam a discutir o projeto da Planta de Valores. Afirmou que não quer que a Prefeitura renuncie receita, apenas faça adequações. O **Vereador Allan** falou dos imóveis sem documentação e do contrato de gaveta. Se uma casa não é regularizada quanto ao habite-se, caso ocorra venda, a Prefeitura deixa de receber o ITBI, então configura renúncia de receita. Da mesma maneira que foi contratada a empresa, existe a necessidade de emitir o habite-se para que, caso ocorra uma venda, a Prefeitura possa receber o ITBI. Afirmou que essa é uma frente que gera arrecadação ou renúncia de receita. Afirmou que a cidade está congelada, citou a Reurb, processo que se arrasta há seis anos, se estivesse regularizado, já poderia estar arrecadando IPTU. O **Secretário Amauri** disse que a Prefeitura está priorizando a Reurb e há projeto quase pronto. Quanto aos serviços do setor de engenharia, a ideia é que a Secretaria de Obras passe a emitir modelos de plantas populares. A **munícipe Regina** perguntou se existe lei que estabelece que toda construção precisa ter o aval da Prefeitura, assinatura de engenheiro e uma planta? O **Secretário Amauri** respondeu que toda obra dentro do município precisa ter a licença da Prefeitura, em área rural e urbana. A **munícipe** falou que seu filho ganha salário mínimo, trabalhou, comprou o lote, trabalhou, comprou o material de construção, trabalhou para contratar o pedreiro e constrói sua casa. Como uma pessoa dessa pode contratar um engenheiro? Disse que ela está construindo e pode pagar o engenheiro. No caso dela pode fazer, mas para quem não pode, para as pessoas que ganham salário mínimo e não podem pagar por um engenheiro? Perguntou se a Prefeitura pode liberar o engenheiro para fazer um mutirão para fazer a planta da casa. O **Secretário Amauri** reiterou e disse que existe a possibilidade de a Prefeitura fornecer alguns modelos de plantas populares para as pessoas de baixa renda, mas não pode fornecer e liberar os serviços do engenheiro pois é ele





# Câmara Municipal de Monteiro Lobato

## Estado de São Paulo

---

que tem que fiscalizar a obra. Informou que a Prefeitura tem muitos problemas com construções clandestinas no município, mas essas construções trazem um problema maior para a pessoa, pois um engenheiro vai orientar a pessoa nas questões de segurança da construção, o local mais adequado para se construir e quanto aos materiais utilizados, é nesse sentido que se torna obrigatória a orientação e assinatura de um engenheiro civil. O Presidente **Vereador Edjelson** perguntou se alguém mais gostaria de se manifestar. Sem mais discussões ou manifestações, agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a Audiência Pública. Para constar, foi lavrada a presente Ata que vai assinada em lista própria de presença.

Câmara Municipal de Monteiro Lobato, 08 de maio de 2023.

### Edital publicado:

- Jornal “A Gazeta dos Municípios”, página 03, de 21 de abril de 2023;
- Diário Oficial do Município de Monteiro Lobato, Edição nº 441;
- Site Oficial da Câmara Municipal de Monteiro Lobato.





# Câmara Municipal de Monteiro Lobato

Estado de São Paulo

Rua Maria Luiza Valvano Auricchio, 21, Centro – CEP 12.250-000 – Monteiro Lobato/SP

Telefone: (12) 3979-1145 – (12) 3979-1577

e-mail: [camaramlobato@uol.com.br](mailto:camaramlobato@uol.com.br) [camara@monteirolobato.sp.gov.br](mailto:camara@monteirolobato.sp.gov.br)

## LISTA DE PRESENÇA À AUDIÊNCIA PÚBLICA PARA DISCUSSÃO DOS PROJETOS DE LEIS DO EXECUTIVO

**Projeto De Lei Complementar nº 01/23**, que “Institui a Planta de Valores Genéricos de Metro Quadrado de Terrenos e Edificações no Município de Monteiro Lobato”

**Projeto De Lei Complementar nº 02/23**, que “Institui o NOVO Código Tributário do Município de Monteiro Lobato”

**REALIZADA A PARTIR DAS 18H DO DIA 08 DE MAIO DE 2023,  
NAS DEPENDÊNCIAS DA CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEIRO LOBATO/SP.**

Nº	NOME
1	Jose Benedito Pinho
2	Amarry Conzete Silva
3	maurcia muranda
4	Naíla Ingrid Ramos Martins
5	EDUARDO KENIYAM A. Lento Jr.
6	Daniel Toledo
7	ALLAN RUELLES AZEVEDO
8	Ana Carolina de M. Silva
9	Luiz Roberto M. Gomes
10	Harly Rodrigues da Seixna
11	Rosane Fujiwara
12	Regina Monteiro
13	Medianeira de J. Fernandes
14	KURT GREINER
15	Roberto Lucas
16	Efthas Ap. Souza
17	Erickson ABLES DOS SANTOS
18	
19	
20	