



Câmara Municipal de Monteiro Lobato

Estado de São Paulo

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA PARA CONHECIMENTO, ANÁLISE E DISCUSSÃO DO PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO MUNICIPAL

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01/24, de autoria do Prefeito Municipal: “Institui a Planta de Valores Genéricos de metro quadrado de terrenos e edificações PVG do Município de Monteiro Lobato”

Aos seis dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e quatro, 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 o Vereador Aloísio Aparecido dos Santos Barreto, e o representante do Executivo Municipal, responsável pela apresentação do projeto em pauta, Secretário Municipal de Finanças e Orçamentos, Senhor Amaury Donizete Silva. 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 01/2024, que “Institui a Planta de Valores Genéricos de metro quadrado de terrenos e edificações no Município de Monteiro Lobato”. Passou a palavra ao Secretário Municipal de Finanças, Senhor Amaury, que cumprimentou a todos, iniciou esclarecendo que o presente projeto já foi apresentado na câmara, na época foram realizadas algumas audiências onde os valores dos anexos foram discutidos, e é basicamente o mesmo projeto. Deu início a leitura do projeto e apresentação dos seus anexos: anexo I - valor do metro quadrado por área construída - mencionou que foi feito um levantamento pela empresa GEOPIXEL, contratada pela prefeitura em 2021, para fazer o levantamento do valor venal do metro quadrado dos imóveis, diferenciando imóvel comercial, classificando como: alto, médio, popular e baixo; foi feito o levantamento também de imóvel misto, comercial e residencial, o residencial, o de serviço, e o industrial, e aí temos uma tabela de valor do metro quadrado por área construída; anexo II - valor do metro quadrado por face de quadra - mencionou que tem os logradouros e a face de quadra desse logradouro tem um valor de metro quadrado, que entra também no cálculo do valor venal do imóvel; anexo III - desconto por fator de gleba; anexo IV - alíquotas de imposto territorial e predial urbano conforme uso e faixa de valor do imóvel - nessa tabela tem as alíquotas que serão calculadas, achamos o valor do metro quadrado, valor da construção, vamos descobrir o valor do imóvel e com base nesse valor aplicar essa alíquota, que vão: residencial de 0,10% a 0,30%, comercial de 0,10% a 0,30%, misto de 0,20% a 0,40%, no industrial de 0,10% a 0,30%, terreno de 0,35% a 0,55%, e de serviço de 0,10% a 0,30%. Mencionou que o artigo terceiro traz uma fórmula para cálculo do imposto com base nas tabelas que foram apresentadas, onde leva em consideração a área do terreno, a área da unidade avaliada, o somatório da área das unidades no mesmo lote, o fator de gleba, o fator de situação e o valor unitário básico de metro quadrado do terreno. Mencionou o fator de gleba, dizendo que imóveis com terrenos acima de dois mil e quinhentos metros quadrados sofrem um fator de redução. Aplicando esses valores, teremos o valor do imóvel para cálculo do IPTU. Mencionou que tem um ponto importante nesse projeto que é a variação positiva da planta de valores: um imóvel que hoje tem um valor venal de cem mil reais e o valor dele vai para cento e cinquenta mil reais, esse valor de cinquenta mil reais, essa variação positiva, vai ser distribuído de forma linear e proporcional nos dez anos subsequentes, a pessoa não vai de imediato suportar essa diferença de cinquenta mil reais, esse valor a mais, essa variação positiva, vai ser diluída em dez anos subsequentes. O Vereador Aloísio solicitou que o



Câmara Municipal de Monteiro Lobato

Estado de São Paulo

Secretário fosse mais específico nessa parte da variação positiva para que as pessoas pudessem entender. O Secretário Municipal de Finanças esclareceu novamente que um imóvel que hoje está com o valor venal de cem mil reais, depois de feitos os cálculos em função do valor do metro quadrado e do valor do metro de face de quadra, o valor venal desse imóvel passa a ser cento e cinquenta mil reais. Essa diferença positiva, do valor que tem hoje para o valor que será atualizado, será dividida de forma linear e proporcional em dez anos. Esses cinquenta mil reais serão divididos por dez e, a cada ano, vamos aplicar o valor correspondente a esses dez avos, no segundo ano, dois dez avos, e assim por diante. O Vereador Aloísio perguntou se subir nesses dez anos: de cem mil reais vai para cento e cinquenta mil, e depois de uma nova avaliação, de cento e cinquenta mil vai para duzentos mil, como vai ser contado isso, depois de uma nova avaliação. O Secretário Municipal de Finanças respondeu que a avaliação está prevista na lei e será de oito em oito anos, e essa atualização da planta genérica de valores obrigatoriamente tem que passar pela câmara para ser votada. Mencionou que tem a atualização do valor venal em decorrência da correção inflacionária do ano, isto está previsto, agora a atualização da planta genérica de valores precisa ser votada na câmara. O Secretário disse que no projeto está previsto que se tem uma ampliação, uma reforma, isso vai ser levado em consideração na hora de calcular o valor venal. Um imóvel classificado na categoria popular, alguém comprou, fez uma reforma, vai ser feita a avaliação desse imóvel, agora ele não é mais um padrão popular, é um padrão médio, nesse sentido terá alteração, mas dentro do que foi aprovado, dentro desses valores e dessas alíquotas que estão na planta genérica. O Vereador Aloísio disse: Vamos ser objetivos, comprou um imóvel, se vai fazer uma alteração no imóvel, vai apresentar uma planta na prefeitura, através dessa planta a prefeitura vai ter base para essa alteração. A pessoa que não fizer essa adequação com a apresentação da planta na prefeitura vai ter um fiscal para fiscalizar. O Secretário Municipal de Finanças respondeu que está correto, disse que obrigatoriamente o município, para ele fazer uma reforma ou uma ampliação, tem que procurar o município, apresentar o projeto na engenharia ou setor de tributos para ser analisado e aprovado, para ele iniciar a obra, tanto de construção nova, reforma ou ampliação. A partir daí, tendo a autorização de construção, depois tem o habite-se, aí iremos ao imóvel fazer essa fiscalização, não somente com base no projeto, mas também in loco. O Vereador Aloísio disse que é bom ressaltar tudo isso, pois tem o plano diretor também, muitos lugares com terrenos travados. Disse que a gente paga IPTU, no caso tem aumento, mas não pode construir. Bom ressaltar isso tudo, pelo plano diretor também, as regularizações que estão sendo feitas: Alpes do Buquira, a fase um já foi entregue, Jardim Iracema e os demais. E através da regularização, entra-se com o projeto e é também revisto o IPTU. O Secretário Municipal de Finanças esclareceu que, no ano passado, fizeram uma atualização cadastral, em relação à área construída. A empresa fez um levantamento aéreo e identificamos que quem tinha mais de quinze por cento de alteração na área construída foi notificado, para o proprietário confirmar se o que estava sendo apresentado correspondia à ampliação ou construção nova. Disse que houve muitos casos de construção nova e ampliação. O Vereador Aloísio disse que alguns lugares pegaram, o telhado que fica em cima do portão, galinheiro, lugar coberto para guardar lenha também acabou pegando, e disse que isso é importante esclarecer. Disse que é uma audiência pública, o projeto ainda será votado. É importante contar com a presença da população, pois esse projeto é muito importante. Depois de finalizado na câmara, a conta chega, por isso é bom esclarecer bem o assunto. O Secretário Municipal de Finanças disse que, sem dúvidas nenhuma, é muito importante também que o proprietário, tendo a alteração no cadastro e ele não concordando, procure a



Câmara Municipal de Monteiro Lobato

Estado de São Paulo

prefeitura, no setor de cadastro, para fazer essa contestação, formalizar um pedido de revisão de área construída, ou demonstrar que é um portão, que é um galinheiro. Disse que tudo isso é passível de revisão, mas precisa procurar a prefeitura, fazer o requerimento, apresentar a documentação que comprove essa situação. Temos o fiscal que irá ao local para fazer a averiguação, e havendo algum tipo de inconformidade, será corrigido o cadastro. Mencionou que o artigo 10 do projeto especifica que a planta de valores genérica deve ser revista de forma geral e homogênea em relação a todos os imóveis do município a cada oito anos. Mencionou que basicamente a lei é isso, ela define os valores de metro quadrado da área construída, conforme o padrão da construção, considerando se é imóvel residencial, comercial, misto ou industrial, e vai também classificar se é popular, médio ou padrão alto. Com base nessas informações do metro quadrado do imóvel, essa valoração, mais o valor de quadra de face, tem o valor venal do imóvel. Nos terrenos acima de dois mil e quinhentos metros quadrados, a gente tem o fator de dedução, que será aplicado. O Vereador Aloísio disse que o valor venal do município é bem baixo. O Secretário Municipal de Finanças disse que sim, o valor venal é bem baixo, disse que tem casos em que consta que o imóvel custa quinze mil, trinta mil reais de valor venal, sendo que o valor de mercado, que a gente está adotando o valor bem próximo ao de mercado, é trezentos, trezentos e cinquenta mil reais. O Vereador Aloísio perguntou se isso vai ser corrigido. O Secretário Municipal de Finanças respondeu que sim, isso será corrigido. Disse que nem todos os imóveis, que vão sofrer essa atualização, vão ter aumento, trinta por cento mais ou menos vão ter redução no valor do IPTU. Mencionou que vão ter alguns casos em que o valor venal está muito baixo e, após a atualização, a pessoa que pagava vinte reais talvez passe a pagar duzentos reais. Nesses casos, a mesma questão com a área construída, se a pessoa, ao receber o carnê de IPTU, achar que está errado, é só procurar a prefeitura, faz o requerimento, faz a contestação, fundamenta que a gente vai fazer a revisão. O Vereador Aloísio perguntou sobre o fator de redução, se é o tamanho do imóvel que passou de dois mil e quinhentos metros. O Secretário Municipal de Finanças respondeu que para terrenos acima de dois mil e quinhentos metros tem um fator de redução. Disse que tem terrenos aqui no centro, na área urbana, com mais de dois mil e quinhentos metros, e disse que não são poucos. Disse que, para não dar um valor de IPTU exorbitante, lançamos esse fator de redução, para cada dois mil e quinhentos. O Vereador Aloísio perguntou sobre os terrenos vazios, que estão sujos, se o Secretário saberia dizer a medida que será adotada. O Secretário Municipal de Finanças respondeu que isso entra no código de posturas, a questão de terrenos sujos, abandonados e construções abandonadas, vai entrar dentro do código de postura, que é outro projeto de lei que está na câmara para ser votado. Nesse caso, ele tem a cobrança, só o terreno, ele está em uma rua que tem definido o valor de metro quadrado de face, e a gente tem o valor de metro quadrado do terreno, vamos calcular o valor venal dele e com base nisso lançar o valor do IPTU, com relação a ser abandonado, aí está dentro do código de posturas, está prevendo até que a prefeitura pode fazer essa limpeza e lançar a cobrança no nome do proprietário, mais multa e taxas. O Vereador Edjelson perguntou se esse valor será cobrado no IPTU. O Secretário Municipal de Finanças respondeu que não, essa cobrança será lançada avulsa. O Vereador Edjelson perguntou como vai obrigar o munícipe a pagar. O Secretário Municipal de Finanças respondeu que esse ano a prefeitura fez um convênio com o cartório de protestos de São José dos Campos, isso já é uma instrução do próprio Tribunal de Contas, para desafogar o poder judiciário das execuções fiscais judiciais. O Tribunal de Contas soltou uma instrução normativa, dizendo que todos os municípios precisam fazer convênio com o cartório de protestos. Mencionou que estão finalizando para começar a enviar as certidões de dívida



Câmara Municipal de Monteiro Lobato

Estado de São Paulo

ativa para o cartório de protestos, tanto mobiliário quanto imobiliário, vai tudo para o cartório de protesto. Mencionou que a prefeitura já vem fazendo o trabalho de conscientizar a população do pagamento. Disse que todo mês fazem acompanhamento, e quando veem que tem alguém inadimplente, que deixou de pagar ISS, parcela do IPTU, a prefeitura liga, pergunta se aconteceu alguma coisa, se perdeu o carnê, se precisa de segunda via. Disse que estão fazendo esse trabalho, mas a partir do ano que vem o cartório de protestos que vai fazer essa cobrança. O Vereador Edjelson mencionou que estava vendo a tabela, que na Estrada Benedito Monteiro do Prado o valor unitário da área está em R\$ 150,00 e na Estrada Sebastião Motta dos Santos, que é continuação da Estrada Benedito Monteiro do Prado, o valor passa para R\$ 300,00. Indagou como foi feita essa análise e o porquê dessa diferença. O Vereador Aloísio disse que deve ser por conta do valor venal. O Secretário Municipal de Finanças respondeu que é feito em função da avaliação das construções que tem nesses trechos. Disse que, inclusive, há ruas dentro do município que têm dois ou três valores, dando como exemplo a Avenida Visconde de Sabugosa, que tem mais de um valor, pois tem o final da avenida que não é pavimentado, o começo já é pavimentado. Disse que tomaram cuidado de fazer essas verificações. O vereador Edjelson disse que na Estrada Sebastião Motta só tem um valor, todos são R\$ 300,00. O Secretário Municipal de Finanças perguntou se é o valor de espaço de quadra que ele está falando. E disse que é em função disso que tem essa variação em função do padrão das casas no local. Mencionou que no projeto tem várias ruas que ainda não têm denominação e foram colocadas as coordenadas geográficas. O vereador Edjelson perguntou se, com essa atualização da planta genérica, estão alcançando imóveis que ainda não pagavam IPTU. O Secretário Municipal de Finanças respondeu que sim, que é uma das principais necessidades do executivo, são os imóveis que ainda não estão no nosso cadastro e, pelo código tributário de 1973, nós não conseguíamos definir valor. Deu como exemplo o Bairro São Pedro, um bairro indo para São Francisco Xavier, dentro dessa planta genérica de valores tem o valor do metro quadrado do imóvel e valor da face de quadra. Mencionou que esse levantamento foi feito desde o Bairro Ponte Nova, passando pelo centro, indo pela Vila Esperança, estrada dos Souzas, e depois São Benedito. Disse que com essa planta de valores vão conseguir definir o valor do IPTU nesses locais, valor venal do imóvel, na verdade. O vereador Edjelson disse que só para esclarecer melhor, pois sabe que vai ter muita gente reclamando. Caso a pessoa tenha recebido IPTU e ache que está errada a cobrança, ela tem o direito de ir à prefeitura fazer o recurso, para a prefeitura analisar, antes de realizar o pagamento. O Secretário Municipal de Finanças respondeu claro, sem dúvidas. Mencionou que tem nesse sentido uma dificuldade muito grande, a maioria da população acaba vendendo, comprando, fazendo divisões e não vai à prefeitura para atualizar o cadastro. Com esse trabalho do REURB que estamos fazendo, foram identificados muitos casos de imóveis que já foram vendidos para duas ou três pessoas, que têm desmembramento, construção, ampliação e a prefeitura não ficou sabendo. Disse que a prefeitura tem uma deficiência com relação à fiscalização, pois temos apenas um fiscal, que é fiscal de obras e não de postura. Disse que a população tem que ter essa consciência, de que qualquer movimentação no registro, na construção, deve procurar o município. O Vereador Aloísio disse que na compra de um terreno, às vezes a pessoa não procura a prefeitura, mas depois vai precisar da prefeitura para ligar água e luz, onde, às vezes é barrado, porque é área de APP ou área que não respeita a metragem. O Secretário Municipal de Finanças disse que isso é importante, disse que tem muito inquérito civil em áreas de loteamento clandestino ou parcelamento irregular de solo. Disse que o prefeito pediu uma prioridade na regularização desses loteamentos, e disse que tem mais de uma dezena de loteamentos em processo de



Câmara Municipal de Monteiro Lobato

Estado de São Paulo

regularização. Ressaltou que devem procurar a prefeitura, pois de fato depois vão precisar da autorização da prefeitura para instalação da rede elétrica, água e esgoto. O Vereador Aloísio disse que isso é bom, a gente sempre ressaltar, colocar placas alertando. Disse que, como vereador, sempre escuta, mas depois que a pessoa compra, não tem muito que a gente possa fazer. O Secretário Municipal de Finanças disse que, como poder público, também ficam limitados e que acontece muito isso, a pessoa comprar e não procurar a prefeitura, para saber se de fato o loteamento está regularizado, se a documentação está ok. O Vereador Aloísio disse que o plano diretor também veio para travar, para poder ser arrumado. Disse que foi feito para poder congelar o núcleo para ser regularizado e andar certo. O Secretário Municipal de Finanças disse que o plano diretor a gente precisa atualizar, que já está no prazo da atualização, e é uma das demandas do executivo para logo. O Vereador Aloísio disse que agora estão saindo as regularizações, já saiu a do Alpes do Buquira, está saindo a do Jardim Iracema, isso vai facilitando cada vez mais. O vereador Edjelson disse que esperava mais a participação dos vereadores e da população, pois é um tema bem complexo. Não havendo mais nada a tratar, o Presidente agradeceu a presença de todos e deu-se por encerrada a presente Audiência, e para constar, foi lavrada a presente Ata que vai assinada em lista própria de presença.

Edital publicado:

- no Diário Oficial do Município de Monteiro Lobato, Edição nº 734;
- no *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 camara@monteirolobato.sp.gov.br

LISTA DE PRESENÇA À AUDIÊNCIA PÚBLICA PARA DISCUSSÃO DO PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO

Projeto de Lei Complementar nº 01/24, que “Institui a Planta de Valores Genéricos de Metro Quadrado de Terrenos e Edificações no Município de Monteiro Lobato e dá outras providências”

**REALIZADA A PARTIR DAS 18H DO DIA 06 DE NOVEMBRO DE 2024,
NAS DEPENDÊNCIAS DA CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEIRO LOBATO/SP.**

| Nº | NOME |
|----|-------------------------------|
| 1 | Amarany Ronizete Silva |
| 2 | Edgelson Aparecido De Souza |
| 3 | Sabáun Ap. Medeiros |
| 4 | Célia de Oliveira |
| 5 | Aloisio Pl. Dos Santos Barros |
| 6 | Sigrida Coraí |
| 7 | |
| 8 | |
| 9 | |
| 10 | |
| 11 | |
| 12 | |
| 13 | |
| 14 | |
| 15 | |
| 16 | |
| 17 | |
| 18 | |
| 19 | |
| 20 | |
| 21 | |
| 22 | |
| 23 | |