



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380
Secretaria Administrativa

MENSAGEM

Excelentíssimos Senhores Presidentes das Comissões Permanentes,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Tenho o prazer de encaminhar a Vossas Excelências, para apreciação dessa Colenda Edilidade, o Projeto de Lei que: “ATUALIZA dispositivos da Lei Municipal n.º 1.101, de 11 de dezembro de 1997, que “Estabelece a Planta Genérica de Valores e dá outras providências” e ALTERA a Lei Municipal n.º 1.102, de 11 de dezembro de 1997, que “institui o Código Tributário Municipal e dá outras providências”.

O presente Projeto visa a revisão da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, considerando que o valor atual está defasado não existindo até a presente data a revisão periódica necessária.

A base de cálculo do IPTU – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana para o Município de Itapeva, atualmente vigente, é objeto da Lei Municipal nº 1.101, de 1997, ou seja, não sofre qualquer reajuste há exatos 25 anos.

Em que pesem as atualizações financeiras ocorridas a cada exercício, é sabido que os valores do mercado imobiliário superam em cerca de até mais de 1000% (mil por cento). Tais informações são facilmente colhidas quando consultados aos sites das imobiliárias do nosso Município, havendo uma grande defasagem no lançamento do IPTU.

Noutro norte, a defasagem dessa base de cálculo é ainda mais evidente quando comparado aos reflexos do ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, posto que este é reflexo daquele, verificando-se uma renúncia de receita alarmante.

É necessário encararmos que numa dinâmica de crescimento, faz-se necessária uma constante atualização dos dados que compõem o cadastro imobiliário, o qual está sendo realizado no ano atual através do geoprocessamento, mas ainda necessita de uma reavaliação periódica dos valores venais dos seus imóveis, pois o simples lançamento anual de índices de atualização de tributos acarreta grandes injustiças na ocasião da cobrança dos impostos.

Neste prisma, os prejuízos são inúmeros aos munícipes de Itapeva, uma vez que o Chefe do Poder Executivo encontra barreiras para o cumprimento de seu projeto de governo, precisando realizar “acrobacias” para a manutenção dos serviços públicos já existentes dada a falta de recursos orçamentários.

Frisa-se que a manutenção dos serviços de saúde, educação, segurança, cultura e de todas as



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380
Secretaria Administrativa

obrigações do Poder Público com os munícipes, é fruto dos recursos arrecadados com tributos, que devem ser cobrados e instituídos sob sua responsabilidade.

Além disso, são crescentes as obrigações financeiras do Município, das quais podemos destacar a “manutenção dos serviços da Polícia Militar do Estado de São Paulo – Corpo de Bombeiros”, que desde 2018 é custeada exclusivamente com recursos próprios, tendo em vista a decisão do Supremo Tribunal Federal, que fixou tese de repercussão geral, reconhecendo a inconstitucionalidade de Lei Municipal que institua a cobrança da Taxa de Sinistro, lançada conjuntamente ao Carnê de IPTU.

Destaca-se que para obtenção dos valores propostos foi realizada uma pesquisa junto ao mercado imobiliário local, em imobiliárias e sites de venda de imóveis. Ademais, os valores obtidos tiveram tratamento estatístico simplificado por método empírico com emprego da regressão linear, constatando-se uma defasagem média territorial de 136%.

Já para a obtenção do percentual de atualização dos valores da área construída foi utilizado como base o CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no Estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP. Nesse sentido, foi considerado seu índice de atualização e sua diferença em comparação ao índice de atualização do valor do m² da construção da tabela II da PGV, desde 2007, constatando-se uma diferença média de 30% de crescimento.

Insta ressaltar, também, que, com todas as medidas implementadas por esse projeto, a estimativa de aumento na arrecadação do IPTU é cerca de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões), projetando uma receita total do imposto de R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões).

Por fim, tendo em vista a ressalva contida na parte final do § 1º do art. 150 da CF, tal projeto não está sujeito ao princípio da noventena, mas apenas ao princípio da anterioridade prevista na alínea “b” do inciso III dessa mesma norma, de modo que sua publicação deve ser feita até 30/12 do ano anterior a sua cobrança.

Dessa forma, em observância ao princípio tributário da anterioridade, necessário se faz a célere tramitação do presente Projeto de Lei, para sua conclusão, o que inclui a sanção pelo Chefe do Poder Executivo, com a publicação até 30 de dezembro de 2022, para que a Lei produza seus efeitos a partir de 1º de janeiro de 2025. Requer-se, então, a adoção de Especial Regime de Urgência para o assunto em testilha, nos termos do artigo 17 da Lei 1102/1997 (CTM):

Art. 17 - O valor venal dos terrenos e a tabela de preços de construção por metro quadrado, serão estabelecidos através de uma Planta Genérica de Valores, a qual será submetida a aprovação da Câmara Municipal, até 30 de dezembro, vigorando após 1º de janeiro do ano



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380
Secretaria Administrativa

seguinte. (NR Lei 2501/06)

Ante o exposto, requer-se a esta Casa Legislativa a aprovação da presente autorização.

Certo de poder contar com a concordância dos Nobres Vereadores desta D. Casa de Leis, aproveito o ensejo para renovar a Vossas Excelências meus elevados protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

PROJETO DE LEI 0193/2024

Autoria: Celinho Engue

ATUALIZA dispositivos da Lei Municipal n.º 1.101, de 11 de dezembro de 1997, que “Estabelece a Planta Genérica de Valores e dá outras providências” e ALTERA a Lei Municipal n.º 1.102, de 11 de dezembro de 1997, que “institui o Código Tributário Municipal e dá outras providências”..

A Câmara Municipal de Itapeva, Estado de São Paulo, APROVA o seguinte PROJETO DE LEI:

Art. 1º Fica retificada a Tabela I, da Lei Municipal n.º 1.101, de 11 de dezembro de 1997, que estabelece os valores de terrenos por metro quadrado na zona urbana de acordo com a sua localização, unificando-se o valor do metro quadrado do terreno por bairro, passando todas as ruas do mesmo bairro a possuir o mesmo valor do metro quadrado do terreno, utilizando-se o maior valor da Planta Genérica de Valores de cada bairro.

Art. 2º Após a unificação do valor do metro quadrado do terreno por bairro, ficam reajustados os valores constantes na Tabela I conforme abaixo:

| BAIRRO – TABELA I | REAJUSTE % |
|-------------------|------------|
| CENTRAL PARK | 145 % |



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

| | |
|---|-------|
| CENTRO | 35 % |
| JARDIM BELVEDERE | 40% |
| JARDIM EUROPA, III, IV | 110 % |
| JARDIM FERRARI I, II, III | 35 % |
| JARDIM AMÉRICA (RESIDENCIAL MONT BLANC) | 1300% |
| JARDIM BRASIL | 75% |
| JARDIM MARINGÁ, III, IV, V | 35% |
| JARDIM POR DO SOL | 30% |
| JARDIM PAULISTA | 75% |
| VILA APARECIDA | 30% |
| COLINA DOS PINHEIROS | 75% |
| JARDIM BEIJA FLOR | 30% |
| JARDIM BELA VISTA | 30% |
| JARDIM NOVA ITAPEVA | 30% |
| JARDIM VIRGÍNIA | 30% |
| PARQUE CIMENTOLÂNDIA | 75% |
| PARQUE LONGA VIDA | 30% |
| PORTAL ITAPEVA | 180% |
| PARQUE PLANALTO | 110% |
| RESIDENCIAL MORADA DO SOL | 180% |
| RIBEIRÃO FUNDO | 75% |
| VILA NOVA | 30% |
| VISTA ALEGRE I, II | 30% |
| JARDIM GRAJAÚ, II | 30% |
| VILA SÃO BENEDITO | 30% |
| BAIRRO DE CIMA | 880% |
| CONJ RES LUIZ DE CAMPOS | 110% |
| JARDIM AMÉRICA, JARDIM AMÉRICA II | 110% |
| PARQUE RESIDENCIAL ITAPEVA | 110% |
| RESIDENCIAL ALTO DO BOA VISTA | 110% |



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

| | |
|---|------|
| RESIDENCIAL MONTSERRAT | 110% |
| RESIDENCIAL OUROVILLE | 110% |
| RESIDENCIAL BOSQUES DE ITAPEVA | 110% |
| CECAP CONJUNTO RESIDENCIAL I, II | 30% |
| JARDIM DONA MIRIAM | 110% |
| VILA SANTANA | 110% |
| CONJUNTO HABITACIONAL DANILO LUCANO GIMENEZ | 60% |
| LOTEAMENTO JOÃO DE CAMPOS | 110% |
| JARDIM DR. PINHEIRO | 145% |
| SHOPPING CENTER ITAPEVA | 145% |
| VILA OPHELIA | 145% |
| ZONA DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL | 145% |
| RECANTO PILÃO D'ÁGUA | 30% |
| PARQUE VISTA ALEGRE/ VILA APARECIDA | 30% |
| JARDIM ALVORADA | 30% |
| JARDIM MARISSOL | 30% |
| JARDIM SANTA MARINA | 30% |
| LOTEAMENTO DE LA RUA | 30% |
| VILA CAMARGO II | 30% |
| VILA CAMARGO I/JARDIM ESPERANÇA | 15% |
| VILA SANTA MARIA | 30% |
| JARDIM BONFIGLIOLI | 30% |
| COLINA DOS PINHEIROS | 30% |
| HORTO DO IPÊ | 180% |
| VILA NOSSA SENHORA DE FÁTIMA | 180% |
| ITAPEVA II, III, IV, V | 60% |
| JARDIM CALIFÓRNIA/VILA SEBASTIÃO NOBREGA DA SILVA | 35% |
| JARDIM PILAR I, II | 35% |
| CONJ HABITACIONAL SÃO CAMILO | 30% |
| CONJ HABITACIONAISÃO JUDAS TADEU | 35% |



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

| | |
|---|------|
| JARDIM SÃO PAULO | 35% |
| VILA DOS COMERCIÁRIOS | 35% |
| VILA GUARANI | 30% |
| VILA TAQUARI | 35% |
| VISTA ALEGRE I, II | 30% |
| VILA SÃO FRANCISCO DE ASSIS | 20% |
| VILA DIGNIDADE | 35% |
| VILA BOAVA | 15% |
| VILA PRESÉPIO | 15% |
| JARDIM SANTA ROSA | 75% |
| JARDIM SÃO JOSÉ | 75% |
| PARQUE PAINEIRAS | 75% |
| PARQUE SÃO JORGE | 75% |
| VILA SÔNIA | 75% |
| DISTRITO INDUSTRIAL | 75% |
| BAIRRO MATA FOME | 75% |
| CAPÃO DO BANDOLEIRO | 75% |
| BAIRRO RESSACA | 75% |
| CHACARÁ CAPUÁ | 75% |
| JARDIM BELA VISTA | 75% |
| JARDIM PRIMAVERA | 75% |
| VILA DOM BOSCO | 30% |
| RESIDENCIAL DAS ROSAS | 30% |
| VILA MARIANA | 20% |
| JARDIM KANTIAN | 20% |
| BAIRRO SÃO MATEUS | 60% |
| VILA SÃO MIGUEL | 90% |
| CHACARÁ BATAGLINI | 110% |
| CONJUNTO HABITACIONAL PROF. PAULINA DE MORAES | 30% |
| JARDIM GUANABARA | 30% |



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

| | |
|--------------------------------|------|
| JARDIM SÃO FRANCISCO | 30% |
| RESIDENCIAL MORADAS DE ITAPEVA | 180% |
| VILA ISABEL | 30% |
| VILA BOM JESUS | 90% |
| VILA LUCY | 180% |
| JARDIM IRACEMA | 110% |
| JARDIM VITÓRIA | 15% |
| RESIDENCIAL MORADA DO BOSQUE | 880% |

§ 1º - O percentual constante da tabela I será aplicado progressivamente, até atingir os 100% do percentual discriminado, nos seguintes termos:

I- Em 33,33% no exercício de 2025;

II- Mais 33,33% no exercício de 2026, com base no valor do m² do terreno inicial, do exercício de 2024;

III- Mais 33,33% no exercício de 2027, com base no valor do m² do terreno inicial, do exercício de 2024;

§ 2º - Os redutores referidos no § 1º, só serão aplicados nos casos em que o valor do IPTU for superior a 50% do índice de atualização.

Art. 3º Ficam reajustados em 30% (trinta por cento) os valores constantes na Tabela II, da Lei Municipal n.º 1.101, de 11 de dezembro de 1997, que “Estabelece a Planta Genérica de Valores e dá outras providências”.

Art. 4º Fica retificada a Tabela III da Lei Municipal n.º 1.101, de 1997, passando a ser dividida através dos seguintes setores:

TABELA III



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

| | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| 1 | Bairro/Zoneamento |
| | Central Park |
| | Centro |
| | Conj Res Luiz de Campos |
| | Jardim America |
| | Jardim America II |
| | Jardim Belvedere |
| | Jardim Dona Miriam |
| | Jardim Dr. Pinheiro |
| | Jardim Europa |
| | Jardim Europa III |
| | Jardim Europa IV |
| | Jardim Ferrari I |
| | Jardim Ferrari II |
| | Jardim Ferrari III |
| | Parque Residencial Itapeva |
| | Recanto Pilao D`agua |
| | Residencial Alto da Boa Vista |
| | Residencial Botanic Garden |
| | Residencial Mont Blanc |
| | Residencial Montserrat |
| | Residencial Ouroville |
| | Residencial Vem Viver Itapeva |
| Shopping Center Itapeva | |
| Vila Ophelia | |
| Zona de Condomínio Residencial | |



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

| | |
|--------------|---|
| 2 | Bairro/Zoneamento |
| | Horto do Ipê |
| | Jardim Brasil |
| | Jardim Carlifornia/ Vila Sebastião Nobrega da Silva |
| | Jardim Maringá |
| | Jardim Maringá III |
| | Jardim Paulista |
| | Jardim Pilar I |
| | Jardim Pilar II |
| | Jardim Santa Rosa |
| | Jardim São José |
| | Parque São Jorge |
| | Parque Vista Alegre |
| | Residencial Reserva Itapeva |
| | Residencial Bosques de Itapeva |
| | Vila Aparecida |
| | Vila Nossa Senhora de Fátima |
| Vila Ribas | |
| Vila Santana | |
| Vila Sônia | |



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

| | |
|---|--|
| 3 | Bairro/Zoneamento |
| | Distrito Industrial |
| | Bairro Mata-Fome |
| | Bairro Capão do Bandoleiro |
| | Bairro São Mateus |
| | Bairro da Ressaca |
| | Chácara Capuá |
| | Chácara Bataglini |
| | Cecap Conjunto Residencial I |
| | Cecap Conjunto Residencial II |
| | Colina dos Pinheiros |
| | Conjunto Habitacional Danilo Lucano Gimenez |
| | Conjunto Habitacional Emilio De La Rua Bajo- "Itapeva F" |
| | Conjunto Habitacional Profª Paulina de Moraes |
| | Conjunto Habitacional São Camilo |
| | Conjunto Habitacional São Judas Tadeu |
| | Itapeva II |
| | Itapeva III |
| | Itapeva IV |
| | Itapeva V |
| | Jardim Alvorada |
| | Jardim Beija-Flor |
| | Jardim Bela Vista |
| | Jardim Guanabara |
| | Jardim Maringá IV |
| | Jardim Maringá V |
| | Jardim Marissol |
| | Jardim Nova Itapeva |
| | Jardim Por do Sol |
| | Jardim Primavera |
| | Jardim Santa Marina |
| | Jardim São Francisco |
| | Jardim São Paulo |
| | Jardim Virginia |
| | Loteamento De La Rua |
| | Loteamento João de Campos |
| | Parque Cimentolândia |
| | Parque Longa Vida |
| | Parque Paineiras |
| | Parque Planalto |
| | Portal Itapeva |
| | Ponte Seca |
| | Residencial das Rosas |
| | Residencial Morada do Sol |
| | Residencial Moradas de Itapeva |
| | Riberão Fundo |
| | Vila Bom Jesus |
| | Vila Camargo II |
| | Vila Dom Bosco |
| | Vila dos Comerciantes |
| | Vila Guarani |
| | Vila Isabel |
| | Vila Lucy |
| | Vila Mariana |
| | Vila Nova |
| | Vila São Miguel |
| | Vila Taquari |
| | Vista Alegre I |
| | Vista Alegre II |



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

| | |
|------------------------------|---------------------------------|
| 4 | Bairro/Zoneamento |
| | Jardim Grajaú |
| | Jardim Grajaú II |
| | Jardim Kantian |
| | Vila Camargo I/Jardim Esperança |
| | Vila Santa Maria |
| | Vila São Benedito |
| | Vila São Francisco de Assis |
| | Vila Dignidade |
| | Jardim Bonfiglioli |
| | Vila Boava |
| | Vila Presépio |
| | Jardim Iracema |
| | Bairro de Cima |
| | Jardim Vitória |
| Residencial Morada do Bosque | |

Art. 5º - O § 1º do artigo 15 da Lei nº [1.102](#), de 11 de dezembro de 1997, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 15. A base de cálculo do imposto é o seu valor venal, o qual será apurado anualmente, em função dos seguintes elementos, em conjunto ou isoladamente:

I -

§1º - As alíquotas a serem aplicadas sobre o valor venal, estabelecido na Planta Genérica de Valores, são as seguintes:

a) para os imóveis edificados, exclusivamente residenciais, independente da metragem do terreno:

1) 0,75 % (sessenta e cinco centésimos por cento), para imóveis edificados, exclusivamente residenciais, até o valor venal total de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais);

2) 1,00% (um inteiro por cento), para imóveis edificados, exclusivamente



CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

residenciais, de valor venal total superior a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) até 300.000,00 (trezentos mil reais);

3) 1,25 % (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento), para imóveis edificados, exclusivamente residenciais, de valor venal total superior a 300.000,00 (trezentos mil reais) até R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

4) 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento), para imóveis edificados, exclusivamente residenciais, de valor total superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

b) 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento) para os demais imóveis edificados não residenciais, independente da metragem do terreno; (NR) ”

Art. 6º. Fica acrescido ao art. 17 da Lei Municipal 1.102, de 11 de dezembro de 1997, o § 8º, com a seguinte redação:

“Art. 17.

§8º Fica obrigatória a revisão da planta genérica de valores, em periodicidade não superior a quatro anos e a atualização monetária, para não defasar a base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), preferencialmente no primeiro ano de mandato do executivo. ” (NR)

Art. 7º Fica o município autorizado a fixar o Valor Venal de loteamentos não incluídos na Planta Genérica de Valores, por meio de Decreto, de forma a permitir a avaliação individual destes imóveis.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos pecuniários a partir de 1º de janeiro de 2025, revogadas as disposições em contrário.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, 6 de dezembro de 2024.

CELINHO ENGUE

VEREADOR - PDT