



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASPÁSIA
CNPJ: 65.712.002/0001-59



Aspásia, 27 de agosto de 2021.

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 007/2021

**Senhor Presidente,
Membros da Mesa e
Senhores Membros do Plenário**

Tenho a honra de submeter, por intermédio de Vossa Excelência, à apreciação dessa Egrêgia Câmara Municipal, atendendo às disposições legais e formais em vigor, o Projeto de Lei, em anexo, o qual *“Dispõe sobre os parâmetros e diretrizes para apuração dos valores venais de imóveis urbanos, na forma do artigo 186 do Código Tributário Municipal e dá outras providências”*, solicitando urgência na apreciação, conforme dispõe o artigo 52, da Lei Orgânica deste Município.

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei trata-se da atualização dos valores venais de imóveis urbanos, ação indispensável à boa gestão das finanças municipais. A alteração refere-se aos dispositivos que preveem a base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano, bem como todos os fatores que devem ser levados em conta para a devida apuração do tributo a ser recolhido.

Cabe destacar que a modificação proposta está atrelada à aprovação de uma Planta Genérica de Valores, atualizada e mais adequada à realidade urbana do município de Aspásia.

A dinâmica de crescimento de um Município requer uma constante atualização dos dados de seu cadastro imobiliário e uma reavaliação periódica dos valores venais dos seus imóveis, pois o simples lançamento anual de índices de atualização ou reajuste de tributos podem acarretar grandes consequências, como a defasagem de base de cálculo do IPTU, a possibilidade de renúncia de receita, o que prejudica o Município em todos os setores, e consequentemente, a população.

☎ 17. 3664 8780

Rua Santos, 350 - Centro - Aspásia/SP - CEP 15.763-000
e-mail: administracao@aspasia.sp.gov.br | Site: www.aspasia.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASPÁSIA
CNPJ: 65.712.002/0001-59



Considere-se, sobretudo, que as regiões da zona urbana se apresentam economicamente de forma heterogênea, como em qualquer Município, o que gera a necessidade da atualização da base de cálculo do IPTU de acordo com as regras tributárias vigentes, a fim de adequá-la ao mais próximo possível do real valor venal dos imóveis, de maneira a ampliar a arrecadação do IPTU, sendo certo que o imposto recolhido anualmente e incidente sobre toda propriedade do perímetro urbano deve consolidar fielmente a capacidade contributiva de cada cidadão, em atenção ao princípio constitucional da isonomia.

Além da ampliação na arrecadação, que será revertida em prestação de serviços públicos e uma melhor gestão das contas municipais, a atualização dos valores venais dos imóveis urbanos irá beneficiar também a população que queira realizar uma transação comercial (compra e venda) de um imóvel, feita através de financiamento por bancos oficiais.

Frente a esse quadro, que, inclusive, já foi alvo de várias notificações postas pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo e exigência do Ministério Público do Estado de São Paulo, nestes últimos anos, além de matéria veiculada na mídia associando a arrecadação do Município aos gastos da Câmara Municipal de Aspásia, contratamos uma empresa especializada na área para que coordenasse trabalho da elaboração da Planta Genérica, no processo de construção desse importante instrumento de tributação, de forma que as soluções encontradas fossem compatíveis com a realidade, tanto social, política como administrativa do Município, possibilitando sua efetiva aplicação.

Entrementes, vale repetir que a não atualização de tributos é considerada renúncia de receita e, conseqüentemente, penalização.

Como a aplicação dos valores definidos implicaria em grande impacto financeiro para os contribuintes, causado pelo grande período de desatualização, definiu-se pela aplicação de fator de progressividade por um período de quatro anos para os impostos, ficando os Valores Venais atualizados, o que acarreta em melhoria significativa na arrecadação do ITBI.

Ressaltamos novamente a importância do presente projeto de Lei de forma a definir um processo da Planta Genérica de Valores de nosso Município e assim propiciar uma adequação das receitas próprias do Município frente à valorização das propriedades. Tal ação é imprescindível à boa gestão pública, que deve ser feita com transparência e seriedade.

☎ 17. 3664 8780

Rua Santos, 350 - Centro - Aspásia/SP - CEP 15.763-000
e-mail: administracao@aspasia.sp.gov.br | Site: www.aspasia.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASPÁSIA
CNPJ: 65.712.002/0001-59



Contando com Vossa compreensão quanto à importância e aprovação do presente projeto, desde já agradecemos e reiteramos votos de elevado respeito a essa augusta Casa Legislativa.

Atenciosamente,

IVAN DE PAULA
Prefeito Municipal

Ao Excelentíssimo Senhor
CELSO LOPES SIQUEIRA
Presidente da Câmara Municipal
Aspásia/SP

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 007, DE 27 DE AGOSTO DE 2021.

☎ 17. 3664 8780

Rua Santos, 350 - Centro - Aspásia/SP - CEP 15.763-000
e-mail: administracao@aspasia.sp.gov.br | Site: www.aspasia.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASPÁSIA
CNPJ: 65.712.002/0001-59



“Dispõe sobre os parâmetros e diretrizes para apuração dos valores venais de imóveis urbanos, na forma do artigo 186 do Código Tributário Municipal e dá outras providências.”

IVAN DE PAULA, Prefeito do Município de Aspásia, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por lei, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. Os valores venais dos imóveis urbanos, de que trata o artigo 186 do Código Tributário Municipal (Lei Complementar Municipal nº 86/1993, de 18 de novembro de 1993), serão calculados segundo as diretrizes e parâmetros estabelecidos nos anexos I, II e III dessa Lei Complementar Municipal.

Art. 2º. Esta Lei Complementar entra em vigor da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Aspásia, 27 de agosto de 2021.

Ivan de Paula
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 007, DE 27 DE AGOSTO DE 2021.

☎ 17. 3664 8780

Rua Santos, 350 - Centro - Aspásia/SP - CEP 15.763-000
e-mail: administracao@aspasia.sp.gov.br | Site: www.aspasia.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASPÁSIA
CNPJ: 65.712.002/0001-59

ANEXO I

“Define critérios para avaliação do valor venal da construção e terreno”.

I – Valor médio correspondente ao tipo de construção, por m²:

Tipo de Construção	Valor do metro quadrado (R\$)
Casa / Sobrado	218,90
Apartamento	218,90
Telheiro	111,00
Galpão	111,00
Indústria / Salão	185,40
Loja / Salão Comercial	185,40
Especial / Mansão	260,00

II – Define a tabela de coeficientes de estado de conservação da construção:

Estado de Conservação	Coeficiente
1 – Novo / Ótimo	1,30
2 – Bom	1,00
3 - Regular	0,70
4 - Mau	0,40

III– Define a tabela de coeficientes de Fator de Ajuste no cálculo predial e territorial:

Exercícios	Fator Ajuste
2022	0,30
2023	0,50
2024	0,70
2025 e seguintes	1

“IV – Para apuração do valor venal da construção, aplicar a seguinte fórmula”:

$$AC \times VM2 \times EC \times FA + VVT = VVC, \text{ onde}$$

AC = área construída;

VM2 = valor médio unitário por metro quadrado de construção;

EC = estado de conservação da construção;

FA = Fator de Ajuste

VVT = valor venal do terreno;

VVC = valor venal da construção.

“V–Para apuração do valor do terreno, tomar-se-á por base de cálculo o valor do metro quadrado constante da planta do Anexo V, aplicando-se a seguinte fórmula”:

$$AT \times VM2 \times FA = VVT, \text{ onde}$$

☎ 17. 3664 8780

Rua Santos, 350 - Centro - Aspásia/SP - CEP 15.763-000

e-mail: administracao@aspasia.sp.gov.br | Site: www.aspasia.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASPÁSIA
CNPJ: 65.712.002/0001-59



AT = área do terreno;
VM2 = valor do metro quadrado do terreno;
FA = Fator de Ajuste
VVT = valor venal do terreno;

Ivan de Paula
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 007, DE 27 DE AGOSTO DE 2021.

ANEXO II

“Define o valor do metro quadrado dos terrenos urbanos para o cálculo do Imposto Territorial Urbano”.

☎ 17. 3664 8780

Rua Santos, 350 - Centro - Aspásia/SP - CEP 15.763-000
e-mail: administracao@aspasia.sp.gov.br | Site: www.aspasia.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASPÁSIA
CNPJ: 65.712.002/0001-59

“O valor do metro quadrado dos terrenos urbanos, para o cálculo do Imposto Territorial Urbano, será encontrado conforme descrição dos setores abaixo, adequados à planta genérica de valores através de decreto atualizado conforme incisos do artigo 186 do Código Tributário Municipal”:

Setor\Zona		Valor m ² R\$
1	Compreende todos os imóveis localizados, com predominância comercial e residencial central, dotado de todas as melhorias aplicáveis, compreendendo, pavimentação, guias e sarjetas, água, esgoto e iluminação pública:	47,63
2	Compreendem os imóveis localizados próximos à área central, dotado de 04 (quatro) das melhorias citadas na- Zona 01.	43,57
3	Compreende os imóveis localizados na periferia da zona urbana do município, dotados de 03 (três) melhorias ou menos das constantes na zona 01.	37,40
4	Compreende os demais imóveis urbanos não abrangidos pela definição das zonas 01 a 03	20,00

Ivan de Paula
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 007, DE 27 DE AGOSTO DE 2021.

ANEXO III

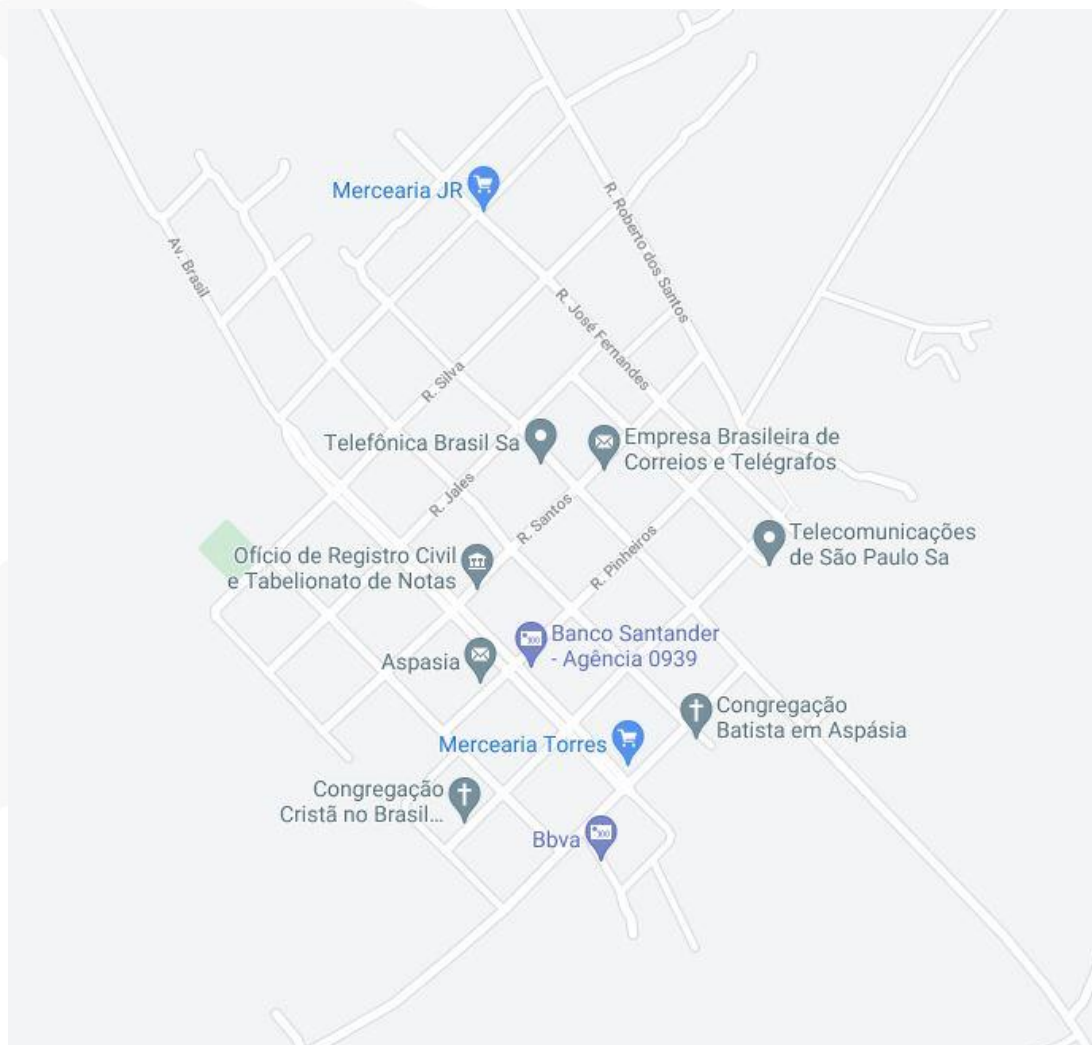
“Define os setores/zonas de áreas urbanas para o cálculo do Imposto Territorial Urbano”.

☎ 17. 3664 8780

Rua Santos, 350 - Centro - Aspásia/SP - CEP 15.763-000
e-mail: administracao@aspasia.sp.gov.br | Site: www.aspasia.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE ASPÁSIA
CNPJ: 65.712.002/0001-59



Ivan de Paula
Prefeito Municipal

☎ 17. 3664 8780

Rua Santos, 350 - Centro - Aspásia/SP - CEP 15.763-000
e-mail: administracao@aspasia.sp.gov.br | Site: www.aspasia.sp.gov.br