



# MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 04 - 23

**Cria o Programa de Regularização do Cadastro Imobiliário do Município de Hortolândia e dá outras providências.**

O Prefeito do Município de Hortolândia, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º** Esta Lei Complementar institui o Programa de Regularização do Cadastro Imobiliário do Município de Hortolândia - REGIMOB, destinado à manutenção da atualidade das informações registradas nos imóveis que sofreram alterações, mediante o levantamento aerofotogramétrico realizado no Município ao longo do exercício de 2021.

**Parágrafo Único.** O REGIMOB terá sua administração geral executada pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Gestão Estratégica, com a assistência da Secretaria Municipal de Finanças nos casos específicos que envolvam lançamentos de tributos.

**Art. 2º** A opção pelo REGIMOB far-se-á mediante adesão do proprietário ou do responsável tributário pelo imóvel, exercida por si ou por representante legal, ou, ainda, por procurador.

**§ 1º** Poderão ser incluídos no REGIMOB todos os imóveis de propriedade ou responsabilidade tributária da mesma pessoa física ou jurídica, ainda que em processos administrativos individualizados para cada inscrição imobiliária.

**§ 2º** A opção de ingresso no REGIMOB poderá ser efetuada até o dia 30 (trinta) de junho de 2024.

**§ 3º** O sujeito passivo optante pelo REGIMOB não deve estar inscrito no Cadastro Geral de Devedores do Município – CADEM.

**Art. 3º** A adesão expressa ao REGIMOB equipara-se à denúncia espontânea de alteração cadastral, excluindo a responsabilidade pela infração, ilidindo a aplicação de penalidades a ela relacionadas.

**Art. 4º** A formalização do pedido de ingresso no REGIMOB implica concordância em relação à área construída e padrão construtivo, constantes do Cadastro Imobiliário Municipal ou, alternativamente, implica em expressa autorização para as áreas de Fiscalização do Poder Executivo ingressarem no imóvel, inclusive em suas edificações, para verificações métricas e qualitativas, sob pena de exclusão do imóvel do Programa.





# MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

**Art. 5º** As alterações cadastrais de imóveis aderentes ao REGIMOB que resultarem em alteração do valor venal do imóvel e, por consequência, em alteração do IPTU a pagar, receberão o seguinte tratamento:

I - o novo valor venal será calculado e lançado nos sistemas da Prefeitura do Município de Hortolândia, servindo de base de cálculo para todos os tributos a ele relativos;

II - a elevação anual do IPTU a pagar será limitada à variação inflacionária anual aplicada à UFMH imediatamente anterior à alteração cadastral, acrescida de 20% (vinte por cento) da variação entre o valor de IPTU lançado no exercício de da solicitação para ingressar no Programa e o valor de IPTU a lançar em decorrência da alteração cadastral, até que seja atingido o valor integral do IPTU devido em decorrência desta alteração.

**Art. 6º** Os proprietários ou responsáveis tributários que desejarem regularizar as edificações existentes nos imóveis aderentes ao REGIMOB terão o seguinte tratamento:

I - isenção total de taxa de expedição de alvará de construção;

II - isenção total de taxa de expedição de Habite-se.

§ 1º Para a regularização das edificações a que se refere este artigo os proprietários ou responsáveis tributários deverão fornecer à Prefeitura do Município de Hortolândia as plantas atualizadas das edificações, devidamente assinadas por profissional habilitado, bem como os demais documentos de que trata a legislação.

§ 2º As regularizações de que tratam os arts. 5º e 6º são independentes entre si.

§ 3º O Poder Executivo, com vistas ao cumprimento do disposto no inciso II do caput do art. 5º e nos arts. 12 e 14 da Lei Complementar Federal nº 101, de 04/05/2000, estimará o montante da renúncia fiscal decorrente do disposto nesta Lei e o incluirá no demonstrativo a que se refere o § 6º do art. 165 da Constituição Federal.

**Art. 7º** As alterações cadastrais de imóveis aderentes ao REGIMOB que evidenciarem a realização de obras civis estão sujeitas à incidência do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN.

I - calculado o imposto, serão emitidas guias de arrecadação para pagamento em cota única ou parcelada em até o número de dez parcelas mensais e consecutivas, desde que no mesmo exercício financeiro;

II - o vencimento da primeira parcela ou cota única será fixado no trigésimo dia da data da emissão das guias de arrecadação e as demais na mesma data dos meses subsequentes;





# MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

III - o atraso consecutivo ou não de duas (2) parcelas, acarretará o cancelamento do parcelamento.

IV - ocorrendo atraso no pagamento das parcelas, serão aplicadas meio (0,5%) por cento de juros ao mês e dois (2%) por cento de multa – encargos do código tributário.

**Parágrafo único.** Para a atualização monetária do saldo de parcelas serão utilizados a periodicidade e o índice adotados pela legislação tributária municipal, facultado ao Executivo converter o valor em unidade de conta, respeitada a paridade monetária na data da conversão.

**Art. 8º** O sujeito passivo será excluído do REGIMOB, independentemente de notificação ou interpelação prévia, nos seguintes casos:

I - falta de pagamento regular dos tributos municipais, com vencimento posterior à data da formalização do pedido de ingresso ao REGIMOB;

II - atraso no pagamento de qualquer parcela correspondente ao REGIMOB, superior a 60 (sessenta) dias;

III - causar embaraço às ações da Fiscalização, de forma a impedir a verificação de exatidão das informações de área construída e padrão construtivo prestadas ao Poder Executivo, quando for o caso;

IV - inobservância de qualquer das exigências estabelecidas nesta Lei Complementar.

§ 1º A exclusão do sujeito passivo do REGIMOB implica a perda de todos os benefícios correspondentes ao Programa, tornando-se prontamente exigíveis as obrigações originariamente apuradas, após descontados os valores efetivamente pagos durante a vigência do REGIMOB.

§ 2º Os créditos do sujeito passivo provenientes do REGIMOB, nos termos da parte final do § 1º deste artigo, serão imputados em pagamento dos débitos do sujeito passivo.

§ 3º O saldo devedor apurado, após efetivada a imputação do pagamento de que trata o § 2º deste artigo, ficará sujeito a imediata inscrição em dívida ativa, ou em substituição da respectiva certidão, para efeito de prosseguimento da execução do saldo remanescente, quando o caso.

§ 4º A exclusão do sujeito passivo do REGIMOB não afeta os efeitos decorrentes da autodeclaração cadastral.





# MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

**Art. 9º** A abertura do Programa REGIMOB dependerá de edição de decreto do Poder Executivo, a ser publicado em prazo não superior a 30 (trinta) dias corridos após a entrada em vigor desta Lei Complementar.

**Art. 10.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação

Hortolândia, 23 de junho de 2023.

  
**JOSÉ NAZARENO ZEZÉ GOMES**  
Prefeito Municipal





# MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

*Mensagem nº 039/2023*

*Senhor Presidente,*

*Tenho a honra de passar às mãos de Vossa Excelência, para apreciação e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei Complementar, que "Cria o Programa de Regularização do Cadastro Imobiliário do Município de Hortolândia e dá outras providências".*

*Cumpre esclarecer que referido Projeto de Lei Complementar, embora alvissareiro, nasce de situações negativas, eis que, a partir da obrigação legal a que o Poder Executivo encontra-se submetido, de manter atualizados seus cadastros e efetuar o lançamento dos tributos com exatidão, restou verificado uma significativa quantidade de imóveis com grandes alterações em área construída e também em relação à utilização finalística do imóvel, em comparação com os dados que constavam no Cadastro Imobiliário do Município.*

*Diante desse cenário coube ao Poder Executivo comunicar os fatos constatados aos responsáveis tributários pelos referidos imóveis, gerando um grande afluxo de impugnações aos lançamentos e, em consequência, impelindo-nos a aprofundar as já realizadas pesquisas de consistência dos levantamentos realizados.*

*Ademais, e para que não pairasse qualquer dúvida de natureza técnica, embora a realização de rigorosa conferência do levantamento aerofotogramétrico, sem verificar qualquer erro, constatamos que a interpretação das fotos poderia induzir ao erro nos casos de frente com pé direito alto e mezaninos que em alguns casos foram considerados como sobrados e conseqüentemente dobrado a metragem real, considerando que ambas as questões impactam fortemente no valor do IPTU, havemos por bem cancelar os lançamentos e construir uma oportunidade para que esses responsáveis tributários autodeclarem as alterações de área construída e a utilização finalística do imóvel, bem como a metragem real utilizada para comércio.*

*Ressalte-se que a legislação nacional permanece em vigor, obrigando os gestores públicos à cobrança de todos os tributos instituídos.*

*Cabe a nós, portanto, integrantes do Poder Executivo e do Poder Legislativo, encontrar a justa medida entre a obrigação legal de cobrar os tributos e a capacidade de pagamento de nosso povo.*

*Neste sentido propomos a criação de um vigoroso conjunto de incentivos à autodeclaração de regularização, consistente em benefícios como distensão no tempo da elevação do imposto a pagar, parcelamento sem juros do ISSQN devido em razão das construções realizadas, não incidência de multas, isenção de taxas de alvará e de Habite-*





# MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

se, tudo em favor dos imóveis cujos responsáveis tributários aderirem ao Programa ora proposto.

Com relação às condicionantes jurídicas, notadamente o artigo 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal, pondero que a receita de impostos somente se elevará, não havendo que se cogitar de renúncia, razão pela qual não há, igualmente, que se falar em compensação. Também, juros e multas não são considerados de natureza fiscal, esta constituída pelo principal atualizado, exceção feita à propositura de isenção da taxa de emissão do Habite-se, cuja estimativa de renúncia é com ampla margem compensada pela elevação da receita de IPTU, conforme cálculos do Departamento Tributário.

Os municípios não controlam a legislação federal reguladora das obrigações impostas aos gestores públicos e muito menos possuem condições financeiras para suportar altas taxas de inadimplência. Entretanto acreditamos que, com a proposta ora apresentada, lograremos construir melhores possibilidades de retomada rumo ao equilíbrio dos orçamentos familiares de nossa tão querida Hortolândia.

Acreditamos, mais, que a obrigação de lançar corretamente e cobrar os tributos encontra-se sempre acompanhada pelos princípios constitucionais do respeito à capacidade contributiva e da razoabilidade, razão mesma de procurarmos estabelecer, aos aderentes ao Programa, um alongamento no perfil de elevação do IPTU a pagar em função das alterações cadastrais.

Considerando o patente interesse público da propositura ora apresentada e as razões acima expostas, dou ao projeto o caráter de urgência e solicito que a sua tramitação se conclua dentro do prazo de 45 dias, nos termos do artigo 57 e seus parágrafos da Lei Orgânica do Município.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência, os meus sinceros protestos da mais alta estima e distinta consideração.

Hortolândia, 23 de junho de 2023.

  
**JOSÉ NAZARENO ZEZÉ GOMES**  
Prefeito Municipal

Ao

Exmo. Senhor

**EDIVALDO SOUSA ARAÚJO**

DD. Presidente da Câmara Municipal de Hortolândia – SP



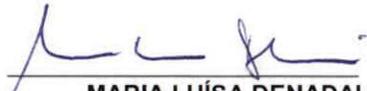
# MUNICÍPIO DE HORTOLÂNDIA

## ESTIMATIVA E COMPENSAÇÃO DA RENÚNCIA DE RECEITA - Processo Sequóia 43542/2023

\*Projeto de Lei do Programa de Regularização do Cadastro Imobiliário do Município de Hortolândia - REGIMOB

SETORES/PROGRAMAS/ /BENEFICIÁRIO	RENÚNCIA DE RECEITA PREVISTA (LRF art. 4º, § 2º, inciso V)				COMPENSAÇÃO
	Tributo/Contribuição	2023	2024	2025	
Proprietário ou responsável tributário pelo imóvel.	Taxa de Expedição de Alvará de Construção (desconto de 100%)	R\$ 488.230,15	R\$ 1.952.920,62	R\$ -	Incremento na arrecadação de ISSQN em função da cobrança do imposto das construções regularizadas. (R\$12.671.100,00)
	Taxa de Expedição de Habite-se (desconto de 100%)	R\$ 193.442,85	R\$ 773.771,40	R\$ -	Incremento na arrecadação de IPTU em função do novo valor venal a ser lançado após a regularização dos imóveis. (R\$2.929.894,89)
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 681.673,00</b>	<b>R\$ 2.726.692,02</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ 15.600.994,89</b>

Informamos que a presente renúncia de receita não afetará as metas fiscais da Lei de Diretrizes Orçamentárias, entando em conformidade com a Lei Complementar nº 101 de 04/05/2000 - Lei de Responsabilidade Fiscal.

  
MARIA LUÍSA DENADAI  
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE FINANÇAS