



CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

Matéria: Projeto de Lei Complementar nº 4/2023

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

Autoria: Poder Executivo

Relatoria: Vereador Paulo Pereira Filho

I – RELATÓRIO

A presente propositura de autoria do Poder Executivo, que Cria o Programa de Regularização do Cadastro Imobiliário do Município de Hortolândia e dá outras providências., tramita neste Poder Legislativo e encontra-se nesta Comissão atendendo as normas estabelecidas no Regimento Interno deste Poder Legislativo, com a finalidade de que seja elaborado parecer sobre a matéria.

Em Mensagem o Chefe do Poder Executivo informar que:

“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 fluxo 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





CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

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-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





CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

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.”

II – DA ANÁLISE DA MATÉRIA

A propositura em questão foi lida em Plenário na Sessão de 26 de junho de 2023, e sua ementa publicada, na data de 26 de junho de 2023, no Diário Oficial do Município, estando seu conteúdo disponível no site da Câmara Municipal, para cumprimento de publicidade e acompanhamento dos atos legislativos. Nesse período a propositura não recebeu emendas ou substitutivos.

Constata-se que a medida é de iniciativa privativa do Chefe do Poder Executivo, estando, desta forma, em condições de ser apreciado no que diz respeito aos aspectos que cumpre a esta Comissão analisar.

A propositura objetiva manter atualizados os cadastros municipais afim de efetuar o lançamento dos tributos com exatidão, verificado a existência de 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.

Assim, 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 procurar estabelecer, aos aderentes ao Programa, um alongamento no perfil de elevação do IPTU a pagar em função das alterações cadastrais.

A propositura necessita de melhor definição dos seus objetivos finais, uma vez que tem como opção de regularização de lançamento tributário do IPTU perante a Secretaria Municipal de Finanças e/ou regularização de cadastro imobiliário perante a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Gestão Estratégica.





CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

Nesse sentido apresentamos Emenda Modificativa ao Parágrafo Único do Art. 1º que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 1º (...)

“Parágrafo Único. O REGIMOB terá sua administração geral executada pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Gestão Estratégica como responsável pela regularização do imóvel perante Cadastro Imobiliário Municipal e pela Secretaria Municipal de Finanças, para atualização do lançamento do valor venal de área construída, para os casos específicos que envolvam lançamentos de tributos.

Também se faz necessário melhor clareza ao termo opção constante do caput do Art. 2º, para o qual apresentamos **Emenda Modificativa** que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º. Os proprietários ou responsáveis tributários pelo imóvel que aderir ao REGIMOB poderão optar pela regularização do imóvel perante Cadastro Imobiliário Municipal, junto à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Gestão Estratégica e ou pela atualização do lançamento do valor venal de área construída, junto à Secretaria Municipal de Finanças, para os casos específicos que envolvam lançamentos de tributos, mediante adesão exercida por si ou por representante legal, ou, ainda, por procurador.”

Necessário ainda, melhor definição aos termos quanto a opção constante do caput do Art. 5º, e seu inciso II, para o qual apresentamos **Emenda Modificativa** que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 5º A opção pela atualização de área construída para fins de lançamento do valor venal de construção aos aderentes ao REGIMOB que resultarem em





CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

alteração do valor venal do imóvel e por consequência, em alteração do IPTU a pagar, receberão o seguinte tratamento:

(....)

II - a elevação anual do IPTU a pagar será limitada á variação inflacionária anual aplicada à UFMH imediatamente anterior á alteração cadastral, acrescida de 10% (dez por cento) da variação entre o valor de IPTU lançado no exercício 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.”

Com relação a regularização do imóvel perante o Cadastro Imobiliário Municipal, que impõe a necessidade de apresentação de plantas atualizadas das edificações, devidamente assinadas por profissional habilitado, bem como os demais documentos de que trata a legislação, entendemos que a medida se torna um impeditivo para as pessoas carentes de recursos financeiros, dificultando também a regularização de documentação do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis.

III – VOTO

Assim diante dos aspectos que cabem esta comissão analisar, e em razão dos argumentos acima expostos, manifestamo-nos **FAVORAVELMENTE** aos aspectos constitucionais, de mérito e financeiro-orçamentária do **Projeto de Lei Complementar n.º 4/2023**, e **Emendas**, nos termos desse Relatório.

É o voto e relatório.

Sala das Comissões, 3 de julho de 2023.

Vereador Paulo Pereira Filho
Relator



