



# **CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA**

ESTADO DE SÃO PAULO

## **COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO**

**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:** **PRESIDENTE - ANANIAS JOSÉ BARBOS**

### **I – INTRODUÇÃO**

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.

### **II – VOTO DO PRESIDENTE/RELATOR - ANANIAS JOSÉ BARBOSA**

**É submetido à apreciação da COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO, o Projeto de Lei Complementar supramencionado, de autoria do Poder Executivo, que “Cria o Programa de Regularização do Cadastro Imobiliário do Município de Hortolândia e dá outras providências.”**

Consta da Mensagem nº 039/2023, apresentada pelo Poder Executivo, o seguinte:

“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”.

Cumprе 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.





# **CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA**

**ESTADO DE SÃO PAULO**

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-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.





# **CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA**

ESTADO DE SÃO PAULO

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.”

Por outro lado, as duntas Comissões Permanentes - Justiça e Redação – e – Desenvolvimento e Bem Estar Social, Direitos Humanos e Cidadania, emitiram Pareceres Favoráveis pela Aprovação do Presente Projeto de Lei Complementar.

Nos termos dos artigos 84 à 86, do Regimento Interno, **competem à Comissão de Finanças e Orçamentos emitir parecer sobre todos os assuntos de caráter financeiro, e especialmente sobre:**

I - Projetos de Lei relativos ao Plano Plurianual, às Diretrizes Orçamentárias, ao Orçamento Anual e aos créditos adicionais;

II - prestação de contas do Prefeito, mediante o parecer prévio do Tribunal de Contas do Estado, concluindo por Projeto de Decreto Legislativo;

III - proposições referentes à matéria tributária, abertura de créditos adicionais, empréstimos públicos e as que, direta e indiretamente, alterem a despesa ou receita do Município, acarretem responsabilidade ao erário municipal ou interessem ao crédito público;

IV - as proposições que fixem os vencimentos do funcionalismo, os subsídios o do Prefeito, Vice-Prefeito, Secretários Municipais, Presidente da Câmara e dos Vereadores, quando for o caso;

V - as que, direta e indiretamente, representem mutação patrimonial do Município.

Art. 85. É obrigatório o parecer da Comissão de Finanças e Orçamento sobre as matérias enumeradas nos incisos I a V do art. 84, não podendo ser submetida à discussão e votação do Plenário sem o parecer da Comissão, ressalvado o disposto no art. 115 deste Regimento.

**Art. 86. Compete ainda, à Comissão de Finanças e Orçamento, zelar para que, em nenhuma Lei emanada na Câmara, sejam criados encargos ao erário municipal, sem que se especifiquem os recursos necessários à sua execução.**

**Convém destacar que o artigo 86 da Lei Orgânica Municipal reproduz o artigo 25 da Carta Estadual.**

Assim sendo, convém descrever o Projeto de Lei Complementar para compreensão dos nobres Pares naquilo que é pertinente para a presente Comissão deliberar :

**“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:





# **CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA**

ESTADO DE SÃO PAULO

**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.

**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.





# **CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA**

ESTADO DE SÃO PAULO

**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;

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;





# CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA

ESTADO DE SÃO PAULO

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.

**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”

Após analisar o presente Projeto de Lei Complementar, a douta Comissão de Justiça e Redação, em aperfeiçoamento da matéria, pois, 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, aos quais justificam **a apresentação das EMENDAS MODIFICATIVAS ao Parágrafo único do Artigo 1 ao caput do Artigo 2º e ao caput do Art. 5º e seu inciso I, nos seguintes termos.**

## EMENDA MODIFICATIVA Nº 1 AO PLC Nº 4/2023

Tenho a honra de apresentar, ao Projeto de Lei Complementar nº 4/2023, que “Cria o Programa de Regularização do Cadastro Imobiliário do Município de Hortolândia e dá outras providências”, as seguintes Emendas Modificativas ao projeto, que passa a tramitar com a seguinte redação:

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





# **CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA**

ESTADO DE SÃO PAULO

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 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 à 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.”

**Quanto ao aspecto financeiro nada a opor, tendo em vista que a matéria tratada na propositura e nas Emenda Modificativas apresentadas pela douta Comissão de Justiça e Redação, não ofendem os dispositivos da lei orçamentária, bem como estão em sintonia com os referendos legais de conduta fiscal.**

**Assim, em razão dos argumentos apresentados, culminamos por acolher o Projeto de Lei Complementar e as Emendas Modificativas apresentadas pela douta Comissão de Justiça e Redação, uma vez que, atendem exigências que, respeitam a que compete a COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO analisar, razão pela qual, manifesto-me e voto favoravelmente pela aprovação do Projeto de Lei Complementar de nº 04/2023, e as Emendas Modificativas apresentadas pela douta Comissão de Justiça e Redação.**

**Sala das Comissões, 04 de julho de 2023.**





# **CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA**

ESTADO DE SÃO PAULO

## **III – DO VOTO DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 04/2023 PRESIDENTE/RELATOR - ANANIAS JOSÉ BARBOSA**

É submetido à apreciação da **COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO**, o Projeto de Lei Complementar supramencionado, de autoria do Poder Executivo, que “**Cria o Programa de Regularização do Cadastro Imobiliário do Município de Hortolândia e dá outras providências.**”

Por outro lado, as duntas Comissões Permanentes - Justiça e Redação – e – Desenvolvimento e Bem Estar Social, Direitos Humanos e Cidadania, emitiram Pareceres Favoráveis pela Aprovação do Presente Projeto de Lei Complementar.

Após analisar o presente Projeto de Lei Complementar, a douta Comissão de Justiça e Redação, em aperfeiçoamento da matéria, pois, 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, aos quais justificam **a apresentação das EMENDAS MODIFICATIVAS ao Parágrafo único do Artigo 1 ao caput do Artigo 2º e ao caput do Art. 5º e seu inciso I, nos termos supramencionados.**

Da análise do presente Projeto de Lei Complementar, constatamos que em relação ao aspecto financeiro nada a opor, tendo em vista que a matéria tratada na propositura, não ofende os dispositivos da lei orçamentária, bem como está em sintonia com os referendos legais de conduta fiscal, bem como, observamos que respeita e atende as exigências a que compete a **COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO**.

É o resumo necessário.

**Diante do relatório e das brilhantes justificativas descritas no voto favorável apresentado pelo ilustre PRESIDENTE/RELATOR - ANANIAS JOSÉ BARBOSA, os demais membros da COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO, resolvem, acompanhar o voto do Relator e aprovar o presente Projeto de Lei Complementar de nº 04/2023 e a Emenda Modificativa apresentada pela douta Comissão de Justiça e Redação.**

**Sala das Comissões, 04 de julho de 2023.**

**ANANIAS JOSÉ BARBOSA  
PRESIDENTE/RELATOR**







# **CÂMARA MUNICIPAL DE HORTOLÂNDIA**

ESTADO DE SÃO PAULO

Hortolândia, 04 de julho de 2023.

## **DELIBERAÇÃO DO PRESIDENTE DA COMISSÃO**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 04/2023  
PRESIDENTE/RELATOR - ANANIAS JOSÉ BARBOSA**

**AUTORIA DO PODER EXECUTIVO, QUE “CRIA O PROGRAMA DE  
REGULARIZAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO DO MUNICÍPIO DE  
HORTOLÂNDIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

Assim sendo, determino o encaminhamento do presente Parecer ao Excelentíssimo Senhor Presidente do Poder Legislativo para dar prosseguimento que entender necessário e conveniente.

**ANANIAS JOSÉ BARBOSA  
PRESIDENTE**



