



Prefeitura Municipal de São Vicente

Estância Balneária
Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

FL n.º	2
Proc.	299/93
	fm

em 11 de novembro de 1993

Mensagem nº 70/93
Ref. Proc. nº 16.899/93

PRAZO: 45 DIAS

RECEBIDO EM: 11/11/93

VENCE EM: 11/02/94

A COMISSÃO DE
SÃO VICENTE

Senhor Presidente

MENSAGEM N.º 77/93

DOCUMENTO N.º 3614/93

A última reavaliação técnica da Planta Genérica de Valores de Terrenos do Município ocorreu no exercício de 1989, para vigorar a partir do ano seguinte. Desde então, a referida Planta vem sendo atualizada mediante a aplicação dos índices inflacionários ocorridos anualmente.

Diante do processo inflacionário exacerbado que o País vive já há algumas décadas, podia-se prever que ao longo de quatro anos os valores constantes daquela Planta acabariam se distanciando dos valores do mercado imobiliário.

Isto ocorrendo, a Planta de Valores Genéricos deixa de cumprir sua finalidade, qual seja a de refletir os valores de venda dos imóveis. Entretanto, a consequência mais perversa das atualizações por Decreto recai sobre os próprios contribuintes. As valorizações efetivas do mercado imobiliário não ocorrem de maneira uniforme por todo o Município, ou seja, alguns imóveis têm suas valorizações acima da inflação e outros ficam abaixo desta. Numa atualização uniforme, por Decreto, estes últimos ficam prejudicados, uma vez que lhes é atribuída uma valorização que não atingiram. Uma das funções da Planta de Valores Genéricos é justamente corrigir essas distorções, conferindo o máximo possível as verdadeiras valorizações a cada imóvel.



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Estância Balneária
Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

FL n.º	3
Proc.	299/93
	<i>fm</i>

Mensagem nº 70/93

2

Como é do conhecimento de V.Exa., a legislação em vigor permite ao Poder Executivo o lançamento do IPTU para o exercício seguinte sem consulta ao Legislativo, desde que os índices de atualização da Planta não excedam a inflação acumulada no ano e sejam mantidas as alíquotas para cálculo do tributo. Considerando que as providências relativas à emissão dos carnês do IPTU têm que ser tomadas antes do encerramento do exercício, antes, portanto, da divulgação da inflação acumulada no período, as Administrações que nos antecederam nos últimos anos procediam a uma previsão do índice de inflação anual, trabalhando sempre com uma margem de segurança, para garantir que a previsão não viesse a exceder o índice real, que era divulgado no início do ano seguinte. Essa margem devia ser considerável, pois se fosse insuficiente as consequências seriam extremamente danosas.

Logo no início do corrente ano foi possível constatar que os valores venais constantes nos carnês do IPTU estavam realmente distantes dos valores de mercado dos imóveis, em consequência dos fatores acima apontados, entre outros. Em contrapartida, as alíquotas para cálculo do tributo vêm sendo bastante elevadas, despontando como das mais altas, comparativamente aos demais municípios da região.

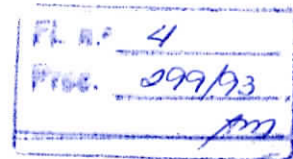
A perda do referencial de mercado na Planta de Valores Genéricos dificulta ou impede a elaboração de políticas tributárias socialmente adequadas, que considerem a capacidade contributiva dos diferentes segmentos que compõem a população. Sendo a base tributária irreal, emerge a necessidade de se praticar alíquotas também irrealis, como forma de compensação.

Analisando esse quadro, decidimos propor a essa Egrégia Câmara uma revisão nos métodos e critérios para cálculo do IPTU, a partir de uma base realista, tão mais próxima quanto possível dos valores de mercado. Isso exigiu, como primeiro passo, uma reavaliação da Planta de Valores Genéricos,



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Estância Balneária
Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*



Mensagem nº 70/93

3

tecnicamente elaborada. Animava-nos o interesse pelo debate e o rompimento de um ciclo de isolamento que levou àquela prática de correção da Planta pela inflação, durante quatro anos seguidos, sem participação do Poder Legislativo.

Em processo licitatório, foi contratada a empresa Guilherme Martins Engenharia de Avaliações Ltda., cuja experiência na área dispensa qualquer apresentação, para a realização dos serviços visando à revisão da Planta. O trabalho apresentado pela empresa aponta realmente uma valorização dos imóveis quase sempre superior aos índices inflacionários, em percentuais variáveis, confirmando os indícios que sugeriam a revisão da Planta.

No tocante às alíquotas, a proposta ora encaminhada visa, sobretudo, aperfeiçoar os mecanismos de justiça fiscal. A principal novidade apresentada neste campo é uma maior uniformização das alíquotas, em relação à situação atual.

O Município passaria a contar com apenas duas alíquotas: uma para o Imposto Predial e outra para o Imposto Territorial, eliminando-se as diferenciações de alíquotas entre Perímetros hoje existentes. Optamos pela alíquota única de 1,2% para o Imposto Predial e de 3,5% para o Territorial. Esta nova sistemática prejudicaria, evidentemente, um grupo considerável de contribuintes, que teria suas alíquotas aumentadas em relação às atuais, agravando ainda mais as diferenças tributárias, na medida em que os maiores prejudicados seriam justamente os setores mais carentes da comunidade vicentina, contrariando frontalmente as concepções de Governo que norteiam a atual Administração.

Por outro lado, a opção por alíquotas inferiores às adotadas nos dois tributos comprometeria, de forma considerável, o fisco municipal, impedindo a implementação dos diversos programas sociais necessários à melhoria da qualidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Estância Balneária
Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

FL. n.º	5
Proc.	299/93
	Am

Mensagem nº 70/93

4

de vida de nossa população.

Para que pudessemos compatibilizar essas dificuldades, optamos pela concessão de descontos sobre os valores dos impostos. Os descontos teriam de ser não-uniformes, e impactar, de forma positiva, as moradias mais humildes do Município. Adotamos, então, o valor venal como parâmetro para a definição das faixas de tributação e respectivo desconto. Para os valores venais mais baixos, os percentuais de desconto propostos são maiores, o que reduz o impacto sobre o imposto final, diminuindo-se o desconto a partir de patamares mais elevados, obtidos através de critérios técnicos.

A utilização desse mecanismo reduz, sensivelmente, a carga tributária dos imóveis de valores venais mais baixos.

Citamos a seguir dados demonstrativos da eficiência da combinação da alíquota única com os descontos diferenciados. Pela proposta que encaminhamos a essa Egrégia Câmara teremos, no Imposto Predial, no Perímetro 1, 47,0% dos contribuintes com uma carga tributária efetiva inferior a 1,0% (hoje é de 1,2% para todos os imóveis). Para os demais 53,0%, a carga tributária ficará entre 1,0% e os atuais 1,2%, ou seja, no Imposto Predial do Perímetro 1, nenhum contribuinte terá carga tributária superior à atual.

Nos Perímetros 2 e 3, cujas alíquotas variam entre 0,6% e 1,1%, 49,2% dos contribuintes terão carga tributária efetiva inferior à da menor alíquota atual, que é de 0,6%. Observamos, ainda, que 70,0% dos contribuintes terão carga tributária efetiva inferior a 0,76%. Para os demais 30,0% dos contribuintes destes Perímetros, o imposto mensal será de aproximadamente CR\$ 420,00 de hoje.

A alíquota proposta para o Territorial visa a desestimular a manutenção dos terrenos ociosos e especulativos, quando o Município apresenta grande carência de moradias.

Apenas para os terrenos do Setor 71, ou seja, da Área

Q



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Estância Balneária
Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

FL. n.º	6
Proc.	299/93
	<i>fm</i>

Mensagem nº 70/93

5

Continental, é dado um tratamento diferenciado na carga tributária, uma vez que lá se encontram muitos imóveis com construções ainda não concluídas, portanto ainda tributadas com o Imposto Territorial. Para quase metade dos imóveis desse Setor, a carga tributaria efetiva continuará praticamente a mesma. Note-se, porém, que nem todo o Setor é tratado de forma igual. Para os terrenos de valor mais elevado, os descontos são menores, aproximando-os mais do restante do Município.

Em síntese, esta proposta busca fundamentalmente aperfeiçoar os mecanismos de justiça fiscal, que hoje existem através das alíquotas diferenciadas por Perímetro. O mecanismo atualmente em vigor procura diferenciar a carga tributária através de critérios de localização do imóvel, desconsiderando, para esse efeito, o padrão e o valor do imóvel.

Nossa proposta, com a utilização de tabelas distintas por Perímetro e descontos distintos por faixa de valor venal, aperfeiçoa o conceito e é um passo a mais na busca de uma sociedade mais igualitária, pois como sabiamente dizia o filósofo grego Aristóteles "a igualdade consiste em tratar igualmente os iguais e desigualmente os desiguais".

O prazo inicialmente estimado para a realização do trabalho mostrou-se insuficiente, em função de inúmeros problemas encontrados no cadastro imobiliário, aliado à complexidade do estudo que dada a sua característica matemática, exigiu inúmeras simulações no sentido de encontrarmos parâmetros e tabelas de descontos exatos, para não prejudicar o contribuinte.

Confiando no elevado espírito cívico de V.Exa. e dos nobres Veradores, solicitamos seja a matéria apreciada em caráter de urgência, nos termos do Artigo 57 da Lei Orgânica do Município, tendo em vista a sua importância e a necessidade de caminharmos em direção da justiça fiscal em São Vicente a partir de 1º de janeiro de 1994.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Estância Balneária
Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

FL. n.º	7
Proc.	299/93
	fm

Mensagem nº 70/93

6

Sendo o que se apresenta para o momento, aproveitamos o ensejo para renovar os protestos de elevada estima e distinta consideração.

LUIZ CARLOS PEDRO
PREFEITO MUNICIPAL

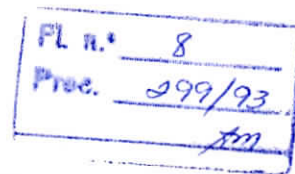
Exmo. Sr.
Dr. Carlos Roberto Gigliotti
DD. Presidente da
Câmara Municipal de
São Vicente- Estância Balneária

001080
CÂMARA MUNICIPAL
SÃO VICENTE
11/01/93
11/01/93



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Estância Balneária
Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*



Mensagem nº 70/93

7

Proj. de Lei Complementar n.º 43/93
Documento n.º 3615/93

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

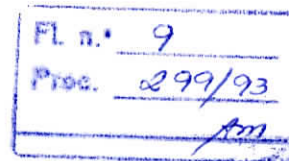
Altera dispositivos das Leis nºs 1.745, de 29 de setembro de 1977, e 2.269, de 19 de setembro de 1989, para fins de apuração e lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano no Município de São Vicente.

Art. 1º - Para fins do disposto no artigo 367 da Lei nº 1.745, de 29 de setembro de 1977, ficam alteradas, na forma dos Anexos 1, 2 e 3 que integram esta Lei Complementar, as Tabelas de Valores Básicos Unitários por metro quadrado das construções e dos terrenos constantes da Planta Genérica de Valores de Terrenos aprovada pelo artigo 28 da Lei nº 2.269, de 19 de setembro de 1989, mantidas as Normas para Apuração do Valor Venal da Propriedade Imobiliária atualmente em vigor, exceto para a avaliação das glebas contempladas no Anexo 2 desta Lei Complementar.



Prefeitura Municipal de São Vicente

Estância Balneária
Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Mensagem nº 70/93

8

Art. 2º - O artigo 157 da Lei nº 1.745, de 29 de setembro de 1977, com as alterações posteriores, passa a vigorar, acrescido de parágrafo único, com a seguinte redação:

"Art. 157 - O imposto é calculado mediante a aplicação da alíquota correspondente, deduzido o desconto obtido pela aplicação de percentuais, por faixas de decomposição do valor venal do imóvel, de acordo com a seguinte tabela:

PERÍMETRO 1º

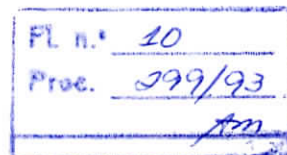
Faixas de decomposição do Valor Venal	alíquota	desconto
-----	-----	-----
até CR\$ 2.160.000,00	1,2%	25,0%
parcela que exceder a CR\$ 2.160.000,00 até CR\$ 3.375.000,00	1,2%	15,0%
parcela que exceder a CR\$ 3.375.000,00 até CR\$ 4.725.000,00	1,2%	5,0%
parcela que exceder a CR\$ 4.725.000,00	1,2%	-

Q



Prefeitura Municipal de São Vicente

Estância Balneária
Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Mensagem nº 70/93

9

PERÍMETROS 2º E 3º

Faixas de decomposição do Valor Venal	alíquota	desconto
-----	-----	-----
até CR\$ 2.160.000,00	1,2%	65,0%
parcela que exceder a CR\$ 2.160.000,00 até CR\$ 3.375.000,00	1,2%	25,0%
parcela que exceder a CR\$ 3.375.000,00, até CR\$ 5.130.000,00	1,2%	10,0%
parcela que exceder a CR\$ 5.130.000,00	1,2%	-

Parágrafo Único - O valor final do imposto é a somatória das parcelas obtidas na aplicação da Tabela contida no *caput* deste artigo."

Art. 3º - O artigo 178 da Lei nº 1.745, de 29 de setembro de 1977, com as alterações posteriores, passa vigorar com a seguinte redação:

"Art. 178 - O imposto é calculado, tendo como base o valor venal dos terrenos, mediante a aplicação:

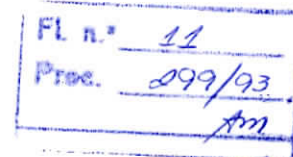
I - da alíquota de 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) para os terrenos situados nos Perímetros 1º, 2º e 3º, excetuado o Setor 71;

1



Prefeitura Municipal de São Vicente

Estância Balneária
Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Mensagem nº 70/93

10

II - da alíquota correspondente, deduzido o desconto obtido pela aplicação de percentuais, por faixas de decomposição do valor venal do imóvel, para os terrenos situados no Setor 71, de acordo com a seguinte tabela:

SETOR 71

Faixas de decomposição do Valor Venal	alíquota	desconto
-----	-----	-----
até CR\$ 270.000,00	3,5%	55,0%
parcela que exceder a CR\$ 270.000,00 até CR\$ 540.000,00	3,5%	25,0%
parcela que exceder a CR\$ 540.000,00 até CR\$ 4.320.000,00	3,5%	15,0%
parcela que exceder a CR\$ 4.320.000,00	3,5%	-

III - na hipótese prevista no inciso II deste artigo, o valor final do imposto é a somatória das parcelas obtidas na aplicação da Tabela nele contida;

IV - da alíquota de 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) para todos os terrenos com área igual ou superior a 16.000 m² (dezesseis mil metros quadrados), situados nos Perímetros 1º, 2º e 3º, inclusive os do Setor 71."

Q



Prefeitura Municipal de São Vicente

*Estância Balneária
Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

FL n.º	12
Proc.	299/93
	<i>pm</i>

Mensagem nº 70/93

11

Art. 4º - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.
