



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

OFÍCIO DO EXECUTIVO Nº 40/2022

14 de março de 2022

Of. GAB. nº 152/2022

Senhor Presidente:

A revisão da planta genérica é uma exigência legal prevista no Plano Diretor do Município (art. 148, XVII), prevista na Lei Complementar nº 4516, de 20 de agosto de 2019:

Art. 148 - A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo **deverá ser revista**, de acordo com os princípios e objetivos expressos neste PDE para o macrozoneamento e para as macroáreas, atendendo às seguintes diretrizes:

XVII. assegurar a revisão da planta genérica do município a cada quatro anos, sempre no primeiro ano de mandato de cada prefeito, devendo ser realizada a referida revisão no prazo máximo de 1 (um) ano após a entrada em vigor desta lei.

A Prefeita e os Vereadores não poderiam deixar de cumprir a lei, conforme exposto acima, sob pena de serem responsabilizados.

Frisa-se que, diante da aprovação do Plano Diretor Estratégico, a revisão da planta genérica deveria ter ocorrido no ano 2020.

O TCE-SP, anualmente, vinha apontando a ausência de revisão da Planta Genérica de Valores, o que pode ser comprovado por meio de análise ao relatório anual das contas de 2017, 2018, 2019 e 2020.

Segundo esse Tribunal, a ausência de revisão periódica obrigatória da Planta Genérica de Valores (PGV), compromete a transparência e a eficiência da gestão fiscal.

De fato, a última vez que houve revisão da PGV foi no ano de 1997. Desde então, só houve reposição inflacionária, ou seja, atualização monetária. À exemplo: se uma pessoa compra um imóvel cujo valor declarado à época era de R\$ 5.000,00, ele continuará pagando imposto sobre esse valor que será apenas atualizado, mesmo que haja uma valorização real de seu imóvel muito acima da inflação.

14/03/22



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

Em simples análise no setor de cadastro, é possível indicar exemplo de imóveis que tinha um valor venal muito abaixo de seu valor de mercado. E tal circunstância prejudica toda sociedade, pois a cobrança do imposto torna-se injusta. Proporcionalmente, cobra-se pouco de quem pode pagar mais e muito de quem pode pagar menos.

Assim, com a nova Lei da PGV buscou-se atender ao Princípio da Isonomia, ou seja, tratar os iguais de forma igual e os desiguais de forma desigual. Tratar igualmente circunstâncias desiguais é injustiça flagrante.

Muitas vezes pessoas que tem um imóvel de menor valor paga mais imposto que uma pessoa que tem imóvel de valor bastante superior. Isto não é Justiça.

A Lei da PGV buscou exatamente estabelecer essa justiça fiscal, posto que agora todos vão pagar sobre o valor de acordo com a realidade e sua capacidade contributiva.

Tanto é que existem muitos casos de redução do valor do imposto.

Infelizmente coloca-se o foco nos casos em que ocorreram aumento, mas não se ilustra os casos que sofreram redução.



PREFEITURA MUNICIPAL

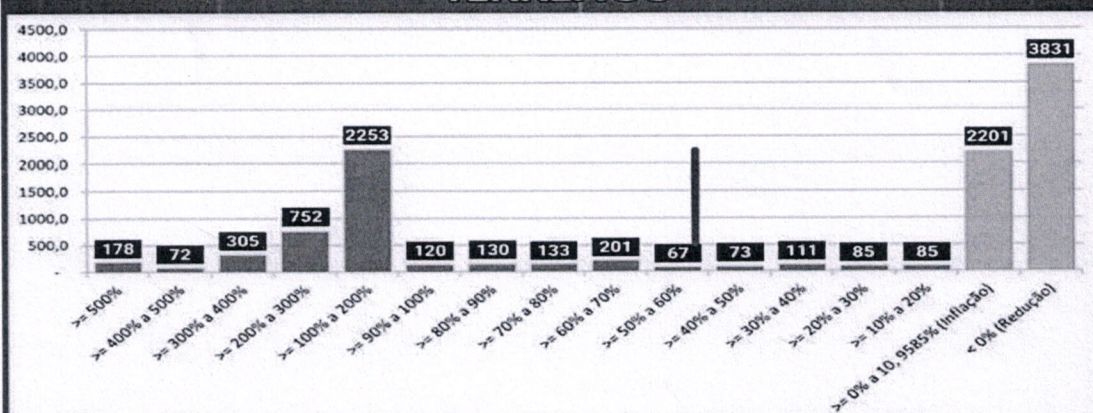
SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

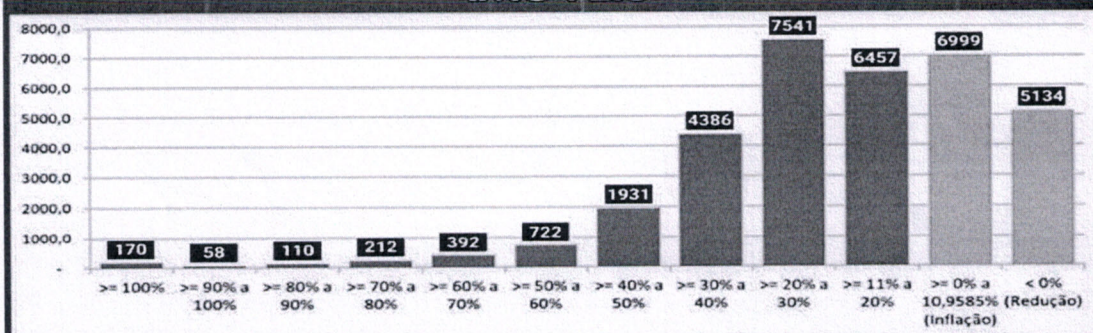
Quem sofreu redução certamente agora pagará o imposto de acordo com sua realidade econômica e financeira.

Números do IPTU em São João da Boa Vista

TERRENOS



IMÓVEIS



Pelo que foi apurado, a PGV anterior não acompanhou a valorização imobiliária no Município, fato público e notório.

Como, há mais de 24 anos, a Planta Genérica não era revista, a anterior Planta Genérica não acompanhou essa valorização real dos imóveis.

Essa ausência de revisão da Planta Genérica causa especulação imobiliária, pois a cobrança de imposto que não corresponde ao valor do imóvel faz com que manter um imóvel sem nenhuma destinação torne-se vantajoso.

Neste contexto, a propriedade não atende à função social, que no âmbito urbano é a construção de moradias, construção de estabelecimentos comerciais etc.



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

Além do mais, o Município não aumentou o IPTU. Se o proprietário irá pagar um valor maior atualmente é por que durante anos pagou um valor bem menor, que não correspondia ao valor do seu imóvel.

Não houve aumento de receita para o Município, uma vez que com o aumento do valor venal da propriedade, houve também a redução da alíquota do imposto.

A propósito seguem os dados comparativos acerca do lançamento e possível arrecadação entre 2021 e 2022:

IPTU			
	2021	2022	% Aumento
Lançado	43.075.410,76	49.668.535,71	15,31%
Previsão de arrecadação	37.090.000,00	37.500.000,00	
Efetivamente arrecadado	37.018.510,08	-	
Inadimplência	6.056.900,68	-	
%	14,06%	-	

A Revisão da Planta Genérica decorreu de um amplo trabalho de revisão dos imóveis realizados por servidores do município, com auxílio de corretores de imóvel. Verificou-se a valorização imobiliária conforme preços de mercado.

Todavia, não se nega que pode ocorrer casos extremos, que podem e devem ser revistos, mediante requerimento do contribuinte. Nesses casos, se o montante avaliado pela Prefeitura não corresponder à realidade, o contribuinte pode requerer a revisão da avaliação, demonstrando o quanto seu imóvel vale na realidade.

A Planta Genérica de Valores é uma estimativa prévia do Município, pois não seria possível a avaliação individualizada de cada imóvel.

Não há nenhuma ilegalidade em realizar essa estimativa até por que, repita-se, é possível sua revisão.

Pode-se questionar o momento desse aumento, principalmente, por conta da pandemia, mas, infelizmente, quando o Plano Diretor foi aprovado ninguém poderia prever essa situação e como a Lei é cogente para o Poder Executivo e para



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

o Poder Legislativo, não havia outra possibilidade que não fosse a aprovação da Lei.

O Cumprimento das leis é uma obrigação de todos e com mais razão é uma obrigação do Prefeito e dos Vereadores.

Não poderia a Prefeita e os Vereadores por mero capricho ou com medo de represálias deixar de cumprir a lei.

A função dessas autoridades é cumprir a lei. E assim o fizeram mesmo sabendo tratar-se de uma medida amplamente impopular, pois o não cumprimento da lei pode configurar em renúncia fiscal, podendo caracterizar crime de responsabilidade, ato de improbidade ou mesmo a combinação destes.

Da mesma forma que o cidadão tem o direito de se manifestar, o gestor tem o dever de fazer cumprir as leis, pois elas estão acima de todos e sem lei ocorre a barbárie.

É responsabilidade do Poder Executivo, do Poder Legislativo e Poder Judiciário cumprir e fazer cumprir as leis, devendo, de fato, dar satisfação à sociedade, mediante ampla informação e justificativas de seus atos.

Na aprovação das leis toda comunidade participa através de seus representantes (os vereadores), cumprindo lembrar que a Casa das Leis também é a Casa do Povo, à qual todos têm acesso, principalmente, em âmbito municipal cujo contato é mais direto.

MARIA TERESINHA DE JESUS PEDROZA
Prefeita Municipal

Exmo. Sr. Vereador
LUIS CARLOS DOMICIANO
Presidente da Câmara Municipal
NESTA.