



**PREFEITURA MUNICIPAL  
DE CORDEIRÓPOLIS**

Fls  
CMC 02

Mensagem nº 020/2019

Cordeirópolis, 10 de maio de 2019.

Excelentíssima Senhora Presidente.

Fazemo-nos presente, com a devida vénia, junto a **Vossa Excelência**, e demais pares desta **Egrégia Edilidade**, a fim de encaminhar-lhe o incluso Projeto de Lei em regime de **URGÊNCIA**, cujo objetivo é submetê-lo à apreciação dessa singular **Casa Legislativa**, através de seus exponenciais Legisladores, o qual dispõe sobre *"Altera dispositivo da Lei Complementar nº 151, de 24 de dezembro de 2009 (Dispõe sobre a correção dos valores venais dos imóveis urbanos do município e dá outras providências), para o exercício de 2019."*

O Processo nº 1556/2019 de 30/04/2019 trata dos procedimentos a seguir.

O artigo 4º da Lei Complementar nº 151/2009, dispõe sobre a correção dos valores venais dos imóveis urbanos para o exercício de 2010 e no caso de loteamentos em execução de obras, diz o seguinte:

**“Art. 4º** - As glebas de terras de loteamentos em fase de execução das obras de infra estrutura terão o valor venal de R\$ 20,00 (vinte reais) o metro quadrado.”

No artigo 2º temos uma tabela com os valores para 2010, onde no item “j –” expressa o seguinte:

*“j – terrenos ou glebas situados no perímetro urbano, sujeito à tributação municipal, não enquadrado nas situações acima definidas = R\$ 15,00”*

Portanto, os R\$ 20,00 / m<sup>2</sup> do Art. 4º representa 33,33% a mais co item “j –” da tabela do artigo 2º.

No último Decreto sob nº 5.799, de 19/12/2018, para reajuste do exercício de 2019, temos no Art. 2º: “*terrenos ou glebas situados no perímetro urbano, sujeito à tributação municipal, não enquadrado nas situações acima definidas = R\$ 25,55 por m<sup>2</sup>*”.

Já o artigo 3º do mesmo Decreto diz:

**“Art. 3º** - As glebas de terras de loteamentos em fase de execução das obras de infra estrutura terão o valor venal de R\$ 34,10 (trinta e quatro reais e dez centavos reais) o metro quadrado.”

continua

PROTÓCOLO N° 00593/2019

CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIROPOLIS  
DATA: 17/05/2019 HORA: 15:01  
Autoria: Prefeito Municipal

Assunto: Altera dispositivo da Lei Complementar nº 151, de 24 de dezembro de 2009, com posteriores alterações. Dispõe.

to, 35 - Centro, Cordeirópolis - SP, 13490-000  
cordeiropolis.sp.gov.br / CNPJ: 44.660.272/0001-93



O valor financeiro R\$ 34,10 / m<sup>2</sup> representa 33,33% acima do R\$ 25,55 / m<sup>2</sup>, mantendo-se a coerência do Art. 4º da Lei Complementar nº 151/2009.

Isto é, o loteador que possui loteamento em andamento e execução de obras de infraestrutura, é taxado com 33,33% a mais no seu tributo, simplesmente porque está executando as obras de infraestrutura no parcelamento. Portanto, não nos parece justo visto que está investindo e propiciando a entrega do loteamento em tempo hábil, de forma que seus produtos (lotes) sejam entregues aos seus proprietários para ali construírem suas empresas e assim gerar empregos e renda.

Portanto, para corrigir esta anomalia vigente, vimos propor o seguinte:

**Art. 1º** – Fica o Município de Cordeirópolis no exercício de 2019, autorizado a alterar o artigo 4º da Lei Complementar nº 151, de 24 de dezembro de 2009, com posteriores alterações, que passa a vigorar com a seguinte redação:

**“Art. 4º** – As glebas de terras de loteamentos registrados e com alvará de implantação, mas sem execução das obras de infraestrutura, terão o valor venal de R\$ 34,10 (trinta e quatro reais e dez centavos) o metro quadrado.

**§ 1º** – As glebas de terras de loteamentos em fase de execução das obras de infraestrutura terão o valor venal de R\$ 25,55 (vinte e cinco vírgula cinquenta e cinco reais) o metro quadrado, lançado sobre os lotes já individualizados do parcelamento do solo, desde que haja matrículas desses lotes.

**§ 2º** – Após a entrega das obras dos loteamentos e a emissão por parte da Prefeitura do Termo de Verificação de Obras (TVO) e do Decreto de Aprovação e Liberação, os empreendimentos serão tributados de acordo com a sua localização no exercício seguinte, sobre os lotes do loteamento com as inscrições cadastrais individuais.”

Ou seja:

Para loteamentos registrados e com alvará de implantação, **mas sem execução das obras de infraestrutura**, continua vigente o valor 33,33% a mais em relação “m – terrenos ou glebas situados no perímetro urbano, sujeito à tributação municipal, não enquadrado nas situações acima definidas.”, sendo o valor venal de “m –” que é igual a R\$ 25,55 / m<sup>2</sup> vezes 1,3333 resultando em R\$ 34,10 (trinta e quatro reais e dez centavos) o metro quadrado;

continua



Mensagem nº 020 /2019

continuação

fls. 03

As glebas de terras de loteamentos em fase de execução das obras de infraestrutura, ou seja, cumprido o cronograma físico aprovado, terão o valor venal de R\$ 25,55 (vinte e cinco vírgula cincoenta e cinco reais) o metro quadrado, lançado sobre os lotes que hajam matrículas desses lotes.

Com isso, penalizaremos o loteador que tenha condição de dotar seu empreendimento de obras de infraestrutura, MAS NÃO O FAZ, ficando inerte e prejudicando os acquirentes dos lotes que não terão seus lotes aptos para construção de suas empresas e com isso o adiando o desenvolvimento do Município.

Por outro lado, aqueles que colocam infraestrutura nos loteamentos, produzindo assim os lotes definidos nas quadras, possibilitando as empresas construírem após suas liberações, ficam, na linha do tempo, com prazo inferior ao primeiro grupo que não coloca as infraestruturas nos seus loteamentos e portanto, este segundo grupo, propicia o desenvolvimento do Município, gerando empregos e rendas.

Tal benefício não significa renúncia de receita por se tratar de procedimento justo para com o empreendedor, diferenciando aquele que não faz obras de infraestrutura no parcelamento do solo, com aquele que o faz. Em assim sendo, dispensa-se quaisquer medidas de compensação de receita. Finalmente, tais medidas não provocarão qualquer impacto orçamentário-financeiro nos exercícios de 2020 e seguintes.

Assim, pois, pela simples leitura do texto, bem como com a ampla discussão acerca do presente, maiores comentários são dispensados, eis que a matéria foi tratada de modo a adequar o necessário com todas às cautelas singulares ao assunto.

O projeto de lei por si só, é auto-explicativo, contudo, colocamos nosso corpo técnico à disposição para dirimir quaisquer dúvidas.

Ao submeter o Projeto à apreciação dessa **Egrégia Casa**, estamos certos de que os **Nobres Vereadores** saberão reconhecer o grau de prioridade à sua aprovação.

**Senhor Presidente, Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores**, estas são as razões que inspiraram a presente proposição e nos levaram a encaminhar o presente Projeto de Lei Complementar à consideração e deliberação dessa honrada **Casa Legislativa**, no qual estou seguro de que o **Nobres Edis** haverão emprestar o indispensável apoio.

continua



Mensagem nº 028 /2019

continuação

fls. 04

Assim, diante do exposto acima e dada à natureza, a finalidade, e o significado do presente proposição de Lei esperamos contar com o imprescritível e necessário apoio dos **Nobres Legisladores** dessa **Casa Legislativa**, no sentido de sua plena aprovação

Considerando, finalmente, que, para adequar o Código Tributário perante o empreendedor de loteamento, diferenciando aquele que não faz obras de infraestrutura no parcelamento do solo, com aquele que o faz, gerando assim os lotes do projeto aprovado e registrado, a Administração Pública Municipal necessitará dar andamento urgente aos devidos procedimentos técnico-administrativos, solicitamos que a matéria seja apreciada e votada com urgência na devida forma regimental.

Certo de que **Vossa Excelência** e demais pares dessa **Egrégia Casa Legislativa**, saberão aquilatar a importância do projeto em epígrafe, ficamos no aguardo de sua judiciosa manifestação e aproveitamos para incrustar ao ensejo nossos sinceros protestos de consideração e nímio apreço.

Atenciosamente,

  
José Adinan Ortolan  
Prefeito Municipal de Cordeirópolis

A Exm<sup>a</sup>. Sra.  
Vereadora Cássia de Moraes  
DD. Presidente da Câmara Municipal de  
Cordeirópolis – SP



Projeto de Lei Complementar nº 11, de 17 de maio de 2019.

Altera dispositivo da Lei Complementar nº 151, de 24 de dezembro de 2009, com posteriores alterações (Dispõe sobre a correção dos valores venais dos imóveis urbanos do município e dá outras providências), para o exercício de 2019.

O Prefeito do Município de Cordeirópolis, Estado de São Paulo usando das atribuições que lhe são conferidas pela legislação vigente, faz saber que a Câmara Municipal de Cordeirópolis aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar.

**Art. 1º** – Fica o Município de Cordeirópolis no exercício de 2019, autorizado a alterar o artigo 4º da Lei Complementar nº 151, de 24 de dezembro de 2009, com posteriores alterações, que passa a vigorar com a seguinte redação:

**“Art. 4º** – As glebas de terras de loteamentos registrados e com alvará de implantação, mas sem execução das obras de infraestrutura, terão o valor venal de R\$ 34,10 (trinta e quatro reais e dez centavos) o metro quadrado.

**§ 1º** – As glebas de terras de loteamentos em fase de execução das obras de infraestrutura, terão o valor venal de R\$ 25,55 (vinte e cinco vírgula cinquenta e cinco reais) o metro quadrado, lançado sobre os lotes já individualizados do parcelamento do solo, desde que haja matrículas desses lotes.

**§ 2º** – Após a entrega das obras dos loteamentos e a emissão por parte da Prefeitura do **Termo de Verificação de Obras (TVO)** e do **Decreto de Aprovação e Liberação**, os empreendimentos serão tributados de acordo com a sua localização no exercício seguinte, sobre os lotes do loteamento com as inscrições cadastrais individuais.”

**Art. 2º** – As despesas para execução desta Lei complementar estão previstas em orçamento e serão suplementadas, se necessário.

continua



PREFEITURA MUNICIPAL  
DE CORDEIRÓPOLIS

Fis  
CMC  
OF

Projeto de Lei Complementar nº

continuação

fls. 02

**Art. 3º** – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**Prefeitura Municipal de Cordeirópolis**, aos    de maio de 2019, 121 do Distrito e 72 do Município.

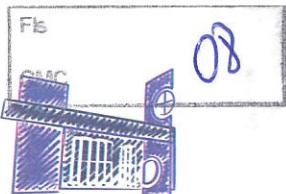
  
José Adinan Ortolan  
Prefeito Municipal de Cordeirópolis



# CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

## Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



À

MESA PARA LEITURA, NOS TERMOS  
REGIMENTAIS, A SER REALIZADA NA  
SESSÃO ORDINÁRIA DE 21/05/2019.

CORDEIRÓPOLIS, 20/maio/2019

VERª. CASSIA DE MORAES  
PRESIDENTE

Lido na sessão de \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

VER. CLEVERTON NUNES MENEZES  
1<sup>a</sup> SECRETÁRIO

À Diretoria Jurídica para parecer.

Cordeirópolis, 20 / 05 / 19

VERª. CASSIA DE MORAES  
PRESIDENTE



# CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



## PARECER JURÍDICO nº 056/2019 - RBF

Projeto de Lei Complementar nº 011/2019

Autor(a): Executivo Municipal

**ALTERAÇÃO - LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR MUNICIPAL - NOVA REDAÇÃO - ARTIGO 4º DA LEI COMPLEMENTAR Nº 151, DE 24 DE DEZEMBRO DE 2009 COM SUAS ALTERAÇÕES - PROJETO LEGAL E CONSIDERAÇÕES.**

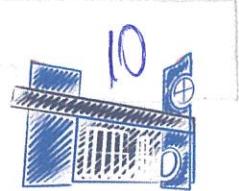
### 1. RELATÓRIO

Trata-se de projeto de lei, de ordem do Exmo. Prefeito Municipal, que pretende ALTERAR o artigo 4º da Lei Complementar nº 151/09 que dispõe sobre a correção dos valores venais dos imóveis urbanos do município de Cordeirópolis.

Conforme mensagem encaminhada, a proposta se funda em adequar e corrigir uma anomalia e isonomia entre os loteamentos que estão executando obras de infraestrutura, daqueles que não executam as obras necessária.

Requeru tramitação em regime de urgência.

É o breve intróito. Passo a opinar.



## 2. ANÁLISE JURÍDICA

### 2.1. Do requerimento de urgência

De início, o artigo 202 da RICMC – Câmara Municipal de Cordeirópolis, garante que, quando solicitado pelo Exmo. Prefeito a tramitação do projeto de lei em regime de urgência - e não de urgência especial, o feito tenha seu trâmite legislativo pelo prazo máximo de 40 (quarenta) dias.

Assim, deverá atentar os nobres servidores e Edis sobre a solicitação alçada pelo proponente.

### 2.2. Exame de Admissibilidade

Adentrando na análise da proposição legislativa propriamente, observa-se que o projeto encontra-se em conformidade com a técnica legislativa, estando de acordo com a legislação aplicável.

Com efeito, por força do art. 59, parágrafo único, da Constituição da República Federativa do Brasil 1988 – CRFB/88 cabe à Lei Complementar dispor sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis. Obedecendo a essa determinação constitucional, o legislador aprovou a LC nº. 95/1998 que assim dispõe:

Art. 10. Os textos legais serão articulados com observância dos seguintes princípios:

I - a unidade básica de articulação será o artigo, indicado pela abreviatura "Art.", seguida de numeração ordinal até o nono e cardinal a partir deste;

II - os artigos desdobrar-se-ão em parágrafos ou em incisos; os parágrafos em incisos, os incisos em alíneas e as alíneas em itens;

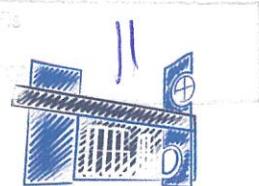
III - os parágrafos serão representados pelo sinal gráfico "§", seguido de numeração ordinal até o nono e cardinal a partir deste, utilizando-se, quando existente apenas um, a expressão "parágrafo único" por extenso;



# CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



(grifo nosso)

Desse modo, observa-se que a proposição legislativa em comento encontra-se de acordo com a supracitada Lei Complementar.

Além disso, cumpre destacar que o projeto de lei está redigido em termos claros, objetivos e concisos, em língua nacional e ortografia oficial, estando devidamente subscrito por seu autor, além de trazer o assunto sucintamente registrado em ementa, tudo na conformidade com o RICMC.

A distribuição do texto também está dentro dos padrões exigidos pela técnica legislativa, não merecendo reparo.

## 2.3. Da legalidade

A planta de valores é o instrumento que padroniza e uniformiza os critérios de definição do valor venal dos imóveis de qualquer Município que é a base de cálculo para a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) bem como do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

A propósito, merece destaque os ensinamentos de ALIOMAR BALEEIRO (in *Direito Tributário Brasileiro*, Forense, 11<sup>a</sup> ed., p. 250):

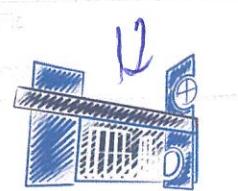
"... os mapas ou plantas de valores têm como objetivo a fixação de fatores e índices determinantes dos valores médios unitários de metro quadrado de terreno e de construção. Contém, portanto, padrões numericamente definidos, que são índices gerais aplicáveis a quadras, áreas, zonas ou bairros e a espécies de construção (luxo, norma, popular, etc...). Portanto, a confecção desses mapas de valores é tarefa técnica afeta à Administração Pública, que, para isso, se vale de pesquisa no mercado imobiliário."



# CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



De outra banda, é consabido que a Constituição Federal de 1.988, limitando a competência tributária dos entes federativos, estabelece em seu art. 150, I ser vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios exigir ou aumentar tributo sem lei que o estabeleça.

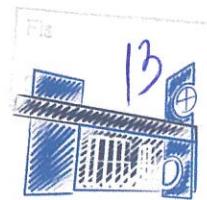
Em disposição simétrica, o Código Tributário Nacional também determina, em seu art. 97, II, que somente a lei pode estabelecer a majoração de tributos.

Os referidos dispositivos consagram a garantia fundamental do contribuinte da estrita legalidade tributária, ou da tipicidade cerrada, segundo a qual nenhum tributo pode ser instituído ou majorado, salvo as exceções constitucionalmente previstas, senão mediante lei em sentido estrito, proveniente do órgão constitucionalmente incumbido de legislar, o Poder Legislativo. Trata-se da reserva absoluta de leis herdada da velha tradição do constitucionalismo (Magna Carta de 1.215) de que não se pode instituir tributos nem aumentá-los sem o consentimento da população através de seus representantes.

O eminente tributarista Hugo de Brito Machado (in **Curso de Direito Tributário**, 28<sup>a</sup> ed., Malheiros: São Paulo, 2.007), com a proficiência e clareza que lhe são costumeiras, leciona que:

**“Sendo a lei manifestação legítima da vontade do povo, por seus representantes nos parlamentos, entende-se que o ser instituído em lei significa ser o tributo consentido. O povo consente que o Estado invada seu patrimônio para dele retirar os meios indispensáveis à satisfação das necessidades coletivas”** (p. 63)  
– (destacado)

Mais adiante, afirma que **“no Código Tributário Nacional, a palavra lei é utilizada em seu sentido restrito, significando regra jurídica de caráter geral e abstrato, emanada do Poder ao qual a Constituição atribuiu”**



*competência legislativa, com observância das regras constitucionais pertinentes à elaboração das leis" (p. 105).*

Por fim, arremata exemplificando que *"somente mediante lei são possíveis a criação e a majoração de tributo. Não mediante decreto, portaria, ou instrução normativa, ou qualquer ato normativo que seja lei, em sentido próprio, restrito"* (p. 296).

Com igual sentir o E. STF também já se manifestou:

*"Cabe ao Poder Legislativo autorizar a realização de despesas e a instituição de tributos, como expressão da vontade popular. Ainda que a autorização orçamentária para arrecadação de tributos não mais tenha vigência (princípio da anualidade), **a regra da legalidade tributária estrita não admite tributação sem representação democrática**. Por outro lado, a regra da legalidade é extensível à concessão de benefícios fiscais, nos termos do art. 150, § 6º, da Constituição. Trata-se de salvaguarda à atividade legislativa, que poderia ser frustrada na hipótese de assunto de grande relevância ser tratado em texto de estatura ostensivamente menos relevante. Porém, no caso em exame, é incontroverso que o benefício fiscal foi concedido com a anuência dos Legislativos local e estadual (Resolução 265/1973 da Câmara Municipal e Resolução 1.065/1973 da Assembléia Legislativa). Portanto, está afastado o risco de invasão de competência ou de quebra do sistema de *checks and counterchecks* previsto no art. 150, § 6º, da Constituição."* (RE 414.249-AgR, Rel. Min. Joaquim Barbosa, julgamento em 31-8- 2010, Segunda Turma, DJE de 16-11-2010.) (grifo nosso)

Assim, vê-se que a legalidade tributária é específica e de maior rigor que a legalidade geral estampada no art. 5º, *caput* do Texto Excelso, de modo a exigir que a instituição e a majoração de tributos não se dê apenas com base legal, mas sim diretamente através de lei. É dizer, pois, que todos os aspectos da relação jurídico-tributária (material, espacial, temporal, pessoal e quantitativo) devem obrigatoriamente constar da lei para que se possa determinar com segurança e certeza o surgimento da obrigação tributária e o seu conteúdo,

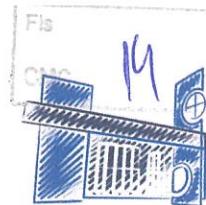




# CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



diante do impedimento constitucional da edição de atos infralegais para suplementá-la.

A pretensão do proponente é equilibrar a anomalia encontrada na atual legislação, pois aqueles loteamentos em que esta a se executar as obras de infraestrutura é taxado em 33,3% a mais no seu tributo, o que não parece justo no entender do proponente.

Com a proposta aprovada, aquele loteamento registrado e com alvará de implantação, mas sem execução das obras de infraestrutura, terão valor venal maior do que aquele loteamento que estão em fase de execução de obras de infraestrutura.

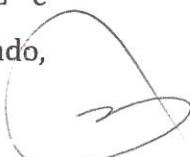
Logo, como visto, isso há de ser necessariamente feito por meio de lei em sentido estrito, como ora se faz, em respeito ao princípio da legalidade tributária insculpido no art. 150, I do Texto Excelso e do art. 97, II do CTN.

Portanto, qualquer mudança que implique alterar a base de cálculo e, por conseguinte, o valor venal constante da PGV há que ser precedida de autorização legislativa, ou seja, lei em sentido estrito, sendo possível, via Decreto, apenas a atualização inflacionária do imposto.

Considerando a justificativa do proponente, em tese, não haverá renúncia de receita, apenas adequar o procedimento à realidade, razão pela qual não haverá impacto orçamentário-financeiro.

## 3. CONCLUSÃO

Nesse sentido, opino pela **LEGALIDADE** e **CONSTITUCIONALIDADE** do projeto de lei complementar nº 11/2019, devendo,

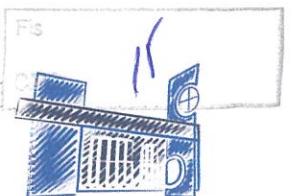




# CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



outrossim, ser encaminhado na forma regimental às comissões permanentes, e, se o caso, ser enviado à Plenário, para discussão e votação, eis que é o órgão soberano dessa E. Casa de Leis.

Cordeirópolis/SP, 23 de Maio de 2019.

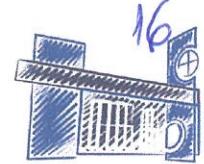
ROBERTO BENETTI FILHO  
Diretor Jurídico



# CÂMARA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

## Edifício "Dr. Cássio de Freitas Levy"

ESTADO DE SÃO PAULO



### \* VISTA\*

Em 23/05/2019, abro vista deste processo às Comissões de Justiça e Redação e Finanças e Orçamentos, nos termos do artigo 110 do Regimento Interno.

  
Gleicy Kelli Zaniboni Marques da Silva  
Diretora Geral