



MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



Projeto de Lei nº 037 de 28 de outubro de 2021



“Estabelece o valor do M² de terreno urbano dos Bairros Santa Cecília e Loba e dá outras providências.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE BRAZÓPOLIS, MINAS GERAIS, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei:

“Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu Sanciono e Promulgo a seguinte Lei:”

Art. 1º - Fica estabelecido em R\$ 5,80 o valor do M² de terreno urbano do Bairro Santa Cecília, criado pela Lei Municipal 1.306 de 09/04/2021.

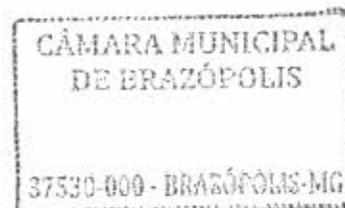
Art. 2º - Fica estabelecido em R\$ 3,30 o valor do M² de terreno urbano do Bairro da Loba, criado pela Lei Municipal 1.313 de 17/06/2021.

Art. 3º - Os Bairros Santa Cecília e da Loba passam a fazer parte da planta genérica de valores do Município e os valores estabelecidos no Art. 1º e 2º serão utilizados para o lançamento tributário de IPTU no exercício de 2022 e posteriores.

Art. 4º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brazópolis, 28 de outubro de 2021.

Carlos Alberto Morais
Prefeito Municipal de Brazópolis





MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS



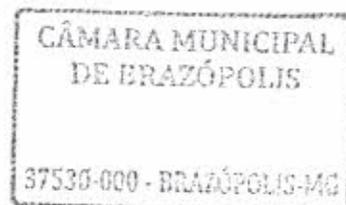
JUSTIFICATIVA

O Bairro Santa Cecília foi criado pela Lei Municipal 1.306/2021 de 09/04/2021 e Bairro da Loba pela Lei 1.313 de 17/06/2021 e necessitam de regulamentação de seus valores venais para cálculo do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, para os imóveis que já existem lançamento ou que vierem a fazer parte junto ao cadastro imobiliário, seja através de loteamento, desdobro, regularização fundiária e outros mecanismos legais, uma vez que a administração só pode fazer aquilo que a lei autoriza ou determina. Ao estabelecer através de Leis os valores venais para fins de tributação do IPTU, se cumpre os princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência conforme estabelece a Constituição Federal.

Na metodologia de cálculo utilizada para estabelecer os valores do M², consideramos os valores venais conforme dispõe o decreto 096 de 15/09/2021 que atualiza a metodologia para fins de cálculo do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e os valores praticados para cobrança do IPTU nos Bairros próximos. Por paridade, concluíram-se os valores que se pretende utilizar para o exercício 2022 e posteriores.

Brazópolis, 28 de outubro de 2021.

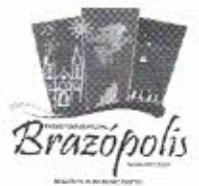
Carlos Alberto Morais
Prefeito Municipal de Brazópolis





MUNICÍPIO DE BRAZÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

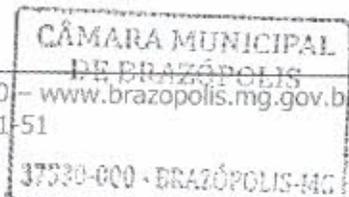


BAIRRO	R\$ ATUAL M² IPTU	VALOR M² ITBI	% R\$ IPTU EM RELAÇÃO ITBI	PARIDADE BAIRRO DA LOBA	PARIDADE BAIRRO SANTA CECÍLIA
ALTO DA GLORIA	R\$ 3,67	R\$ 185,00	1,98%	1,98%	
ALTO N. S. APARECIDA	R\$ 4,49	R\$ 200,00	2,25%	2,25%	
ALVORADA	R\$ 9,20	R\$ 240,00	3,83%		
APARECIDA	R\$ 9,20	R\$ 210,00	4,38%		
AVENIDA	R\$ 12,37	R\$ 350,00	3,53%		
BEIRA DA LINHA	R\$ 7,40	R\$ 220,00	3,36%		
BELA VISTA	R\$ 4,49	R\$ 190,00	2,36%		2,36%
CAN CAN	R\$ 4,49	R\$ 180,00	2,49%	2,49%	
CENTRO	R\$ 12,37	R\$ 370,00	3,34%		
DISTRITO CRUZ VERA	R\$ 4,49	R\$ 180,00	2,49%		
DISTRITO DE DIAS	R\$ 4,49	R\$ 175,00	2,57%		
DISTRITO DE LUMINOSA	R\$ 4,49	R\$ 230,00	1,95%		
ESTAÇÃO	R\$ 9,20	R\$ 250,00	3,68%		3,68%
FERROVIÁRIOS	R\$ 7,40	R\$ 260,00	2,85%		2,85%
FREI ORESTES	R\$ 3,67	R\$ 140,00	2,62%	2,62%	
HORIONTE AZUL I	R\$ 12,37	R\$ 360,00	3,44%		
HORIONTE AZUL II	R\$ 12,37	R\$ 260,00	4,76%		
IPÊ ROXO	R\$ 9,77	R\$ 310,00	3,15%		
JARDIM DAS FLORES	R\$ 7,40	R\$ 270,00	2,74%		2,74%
JARDIM VARGEM GRANDE I	R\$ 8,67	R\$ 330,00	2,63%		
JARDIM VARGEM GRANDE II	R\$ 8,67	R\$ 190,00	4,56%		
PALADINO	R\$ 9,20	R\$ 250,00	3,68%		
SANTA CECÍLIA		R\$ 200,00	0,00%		
SANTA EFIGÊNIA	R\$ 9,38	R\$ 260,00	3,61%		
SANTO IZIDRO	R\$ 10,12	R\$ 320,00	3,16%		
SÃO FRANCISCO	R\$ 7,40	R\$ 160,00	4,63%		
TIJUCO PRETO	R\$ 9,77	R\$ 290,00	3,37%		
LOBA		R\$ 140,00	0,00%		

MÉDIA MÉDIA
2,34% 2,91%

R\$ UTILIZANDO MÉDIA	R\$ UTILIZANDO MÉDIA
R\$ 3,30	R\$ 5,80

Rua Dona Ana Chaves, 218 – Centro – Brazópolis/MG – CEP 37.530-000 – www.brazopolis.mg.gov.br
Tel: (35) 3641-1373 – CNPJ: 18.025.890/0001-51



CÂMARA MUNICIPAL DE BRASÓPOLIS
ESTADO DE MINAS GERAIS

Comissão de Legislação, Justiça e Redação.

PARECER
Projeto de Lei n.0372021.
Poder Executivo

Relatório

Vem à Comissão de Legislação, Justiça e Redação para análise do Projeto de Lei nº0372021, de 28 de outubro de 2021 que “ Estabelece o valor do M2 de terreno urbano dos Bairros Santa Cecília e Loba e dá outras providências.”

Fundamentação

Fundamenta-se o referido Projeto de Lei na Constituição Federal; Lei Orgânica Municipal;; Lei Complementar 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal).E, por fim, o CTN (Código Tributário Nacional).

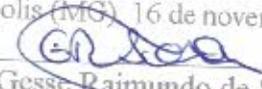
O imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU) é um imposto de competência municipal e encontra fundamento constitucional no art. 156, inciso II, e no art. 182, § 4º,II da Constituição Federal, e tem previsão legal nos art. 32 e 34 do Código Tributário Nacional e, por fim, no art. 7º do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01).

Conclusão

A redação do presente Projeto de Lei encontra-se redigida de forma legal e seus dispositivos estão também regulados dentro das formas constitucionais, não restando modalidade de vício e competência e seu regramento condiz com a Lei Complementar nº 95/98 regulamentada pelo Decreto nº4.176 de 28/03/2002 que dispõe sobre “técnica legislativa”, bem como em obediência ao disposto no § único do art.59 da Constituição da República, temos que a redação do presente Projeto de Lei nº 24/2021, encontra-se redigida de forma legal e seus dispositivos estão também regulados dentro das formas constitucionais.

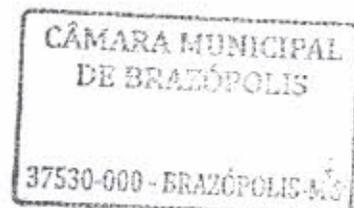
Dessa forma, somos pela aprovação do Projeto de Lei nº 037/2021 de autoria do Executivo, pela legalidade, constitucionalidade e adequação do mesmo às normas pertinentes e por fim, podendo ser votado em Plenário.

Brazópolis (MG), 16 de novembro de 2021


Gesse Raimundo de Souza
Primeiro Secretário - Designado Relator


Wagner Pereira – Voto FAVORÁVEL à aprovação do Projeto.
Presidente


Carlos Adilson – Voto FAVORÁVEL à aprovação do Projeto.
Segundo Secretário



CÂMARA MUNICIPAL DE BRASÓPOLIS

ESTADO DE MINAS GERAIS

COMISSÃO FINANÇAS, ORÇAMENTOS E TOMADA DE CONTAS.

PARECER

Projeto de Lei n.037/2021.

Poder Executivo

Relatório

Vem à Comissão Finanças, Orçamentos e Tomada de Contas para análise do Projeto de Lei n° 037/2021, de 28 de outubro de 2021, de autoria do Executivo que "Estabelece o valor do M2 de terreno urbano dos Bairros Santa Cecília e Loba."

Fundamentação

Fundamenta-se o referido Projeto de Lei, na Constituição Federal; Lei Complementar 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal). E, por fim, o CTN (Código Tributário Nacional).

O imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU) é um imposto de competência municipal e encontra fundamento constitucional no art. 156, inciso II, e no art. 182, § 4º, II da Constituição Federal, e tem previsão legal nos art. 32 e 34 do Código Tributário Nacional e, por fim, no art. 7º do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01).

Conclusão

O Projeto enviado pelo Executivo está dentro da legalidade quanto a iniciativa, atendendo a Lei Complementar 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal).

Temos que as alíquotas do IPTU deverão ser fixadas em lei municipal, não podendo ser estabelecidas em percentuais exorbitantes que viole o princípio da capacidade econômica, já que nessa situação haveria o confisco do imóvel. Estabelece a Constituição Federal, em seu art. 156, §1º, incisos I e II que, sem prejuízo da progressividade no tempo, o IPTU poderá ser progressivo em razão do valor do imóvel, e ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel.

Considerando que, conforme se denota pelas exigências das Leis pertinentes, a metodologia de cálculo utilizada para o valor do M2, constante no referido Projeto de Lei, têm também, fundamentos nos Decreto Municipal 096 de 15 /09/2021 que atualiza a metodologia de cálculo para fins de cobranças do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), portanto, o valor estabelecido nos art.1º e 2º do referido Projeto de Lei, é uma medi do valor real utilizado pelo Município e pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Brazópolis, que servirá também de cálculo do IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) para 2022 e posteriores. Dessa forma, somos pela aprovação do Projeto de Lei n° 037/2021 de autoria do Executivo, pela legalidade, constitucionalidade e adequação do mesmo às normas pertinentes. Assim, pode seguir trâmite regimental e, por fim, ser votado em Plenário.

Brazópolis (MG), 16 de novembro de 2021.

Maria Aparecida da Silva Bernardo
Maria Aparecida da Silva Bernardo
Segunda Secretária - Designada Relatora

Marcos Adriano Romeiro Simões
Marcos Adriano Romeiro Simões - Voto FAVORÁVEL à aprovação do Projeto.
Presidente

Edson Ednaldo Ribeiro
Edson Ednaldo Ribeiro - Voto FAVORÁVEL à aprovação do Projeto.
Primeiro Secretário

CÂMARA MUNICIPAL
DE BRASÓPOLIS

37530-000 - BRASÓPOLIS - MG

CÂMARA MUNICIPAL DE BRAZÓPOLIS

CNPJ 04.630.749/0001-73



PARECER JURÍDICO

Ref.: Projeto de Lei nº037 de 28 de outubro de 2021 – “Estabelece o valor do M2 de terreno urbano dos Bairros Santa Cecília e Loba e dá outras providências.”

As Comissões Permanentes (Comissão de Legislação Justiça e Redação e Comissão de Finanças, Orçamentos e Tomada de Contas Câmara Municipal de Brazópolis (MG) remetem consulta sobre a legalidade do PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO Projeto de Lei 037 de 28 de outubro de 2021

Observo que o presente Projeto de Lei nº037/2021, em questão, se apresenta em conformidade ao disposto no Artigo 30 da Constituição Federal onde há competência para a matéria em questão.

É o breve relato.

A iniciativa do Projeto de Lei está correta, eis que compete ao Município, através do Poder Executivo, conforme Constituição Federal e Lei orgânica Municipal, legislar sobre assuntos de interesse local, senão vejamos:

"Art. 30. Compete aos Municípios:

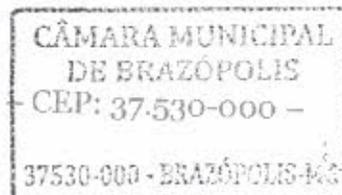
I – Legislar sobre assuntos de interesse local. "

"Art.13. Ao Município compete promover a tudo quanto diga respeito ao seu peculiar interesse e ao bem-estar de sua população, cabendo-lhe, privativamente, dentre outras, as seguintes atribuições:

V- Instituir e arrecadar tributos, bem como aplicar suas rendas."

Temos que o Código Tributário Nacional, por sua vez, em seu art. 32, dispõe que o fato gerador (fato ou conjunto de fatos que geram a obrigação de pagar o imposto) do IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, localizado na zona urbana do Município.

Praça Wenceslau Braz, N°17 - Centro – Tel: (35) 3641-1046
Brazópolis - MG



CÂMARA MUNICIPAL DE BRAZÓPOLIS

CNPJ 04.630.749/0001-73

Na definição do fato gerador, foram utilizados conceitos de Direito Civil, sendo o conceito de proprietário encontrado no artigo 1.228 do Código Civil, que determina que o proprietário é aquele que tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, configurando o direito real mais amplo. O domínio útil, por sua vez, configura o direito de usufruir do imóvel da maneira mais ampla possível, podendo, inclusive, transmiti-lo a terceiro.

O pagamento do IPTU deve ser realizado mesmo em se tratando de imóvel irregular. Cumpre ressaltar que o pagamento de IPTU de imóveis irregulares não implica sua regularização, que deverá ser feita pela via administrativa ou judiciária.

A expressão "zona urbana", por sua vez, deve ser definida em lei municipal e deve observar a existência de pelo menos dois melhoramentos de infraestrutura urbana dentre os previstos nos incisos do parágrafo 1º do artigo 32 do Código Tributário Nacional, dentre os quais a existência de meio-fio ou calçamentos, com canalização de águas pluviais; abastecimento de água; sistema de esgotos sanitários; rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar, escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

Entretanto, mesmo não havendo dois destes melhoramentos, a lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, que seriam loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.

Conforme se observa, o Código Tributário Nacional prevê requisitos mínimos para definição de um território como "zona urbana" na lei municipal. Por outro lado, abriu a possibilidade de o município considerar urbanas as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, mesmo na ausência da quantidade mínima de melhorias previstas em lei.

Considerando, que o referido Projeto de Lei nº 037/2021, está em consonância com as diretrizes do CTN (Código Tributário Nacional) e com as normas da Lei Federal 10.257/01 (Estatuto da Cidade) quanto à materialidade, pois, temos que o referido tributo, ou seja, IPTU tem-se como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou acessão física, localizado na zona urbana do Município. Tendo em vista que o conceito de propriedade não está expresso nas legislações supracitadas, utiliza-se o preceito previsto no Diploma Civil. Dispõe o art. 1.228 do Código Civil, que "o proprietário tem faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha". Já o conceito de zona urbana, por sua vez, foi definido pelo legislador tributário no art. 32, §§ 1º e 2º do CTN (Código Tributário Nacional), que figuram com a seguinte redação:

"§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

Praça Wenceslau Braz, Nº17 - Centro – Tel: (35) 3641-1046 – CEP: 37.530-000 –
Brazópolis - MG



CÂMARA MUNICIPAL DE BRAZÓPOLIS

CNPJ 04.630.749/0001-73

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior."

Para o bom entendimento vejamos: O sujeito passivo do IPTU é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título. Acrescentamos, aqui as precisas palavras de Alfredo Augusto Becker: "**o sujeito passivo da relação jurídica tributária nos impostos prediais e territoriais é a pessoa proprietária do imóvel no dia 1º de janeiro de cada ano**". Essas figuras jurídicas (proprietário, titular do domínio e possuidor), **são consideradas contribuintes**, na medida em que revelam efetiva capacidade econômica. Destaca-se, que esse imposto, vincula aos institutos de direito real, de modo que, por exemplo, no caso de concessão de uso de bem público, que tem natureza pessoal, não incidirá o IPTU. Porém, sobre a sujeição passiva, determina a Súmula no 399 do Superior Tribunal de Justiça que cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU.

Considerando, para uma melhor compreensão sobre a legalidade por parte do Município quanto à proposição do referido Projeto de Lei, podemos entender que conforme se denota pelas exigências das Leis pertinentes, a metodologia de cálculo utilizada para o valor do M2, constante no referido Projeto de Lei, têm também, fundamentos nos Decreto Municipal 096 de 15 /09/2021 que atualiza a metodologia de cálculo para fins de cobranças do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), portanto, o valor estabelecido nos art.1º e 2º do referido Projeto de Lei, é uma média do valor real utilizado pelo Município e pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Brazópolis, que servirá também de cálculo do IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) para 2022 e posteriores, e também com a aprovação de novos Loteamentos nos referidos bairros, têm o Poder Público Municipal, a obrigação legal, em conformidade com os princípios éticos, formalizar e normatizar a cobrança dos impostos, como se dá nos demais bairros urbanos do Município. Considerando, por fim, que o referido Projeto de Lei encontra-se devidamente iniciado, não contendo nenhum vício capaz de maculá-lo. Da mesma forma é constitucional e legal, não afrontando qualquer dispositivo da Constituição da República nem da Legislação Infraconstitucional em vigor.

Em suma; Não existem óbices que impeçam a autorização do Executivo mencionada no referido Projeto, desde que atendidos os requisitos da Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF.

É o parecer, Smj (Salvo mais elevado entendimento).

Brazópolis (MG), 16 de novembro de 2021


Valéria Maria Faria Noronha e Silva

OAB/MG 142.052

Assessora Jurídica

CÂMARA MUNICIPAL
DE BRAZÓPOLIS

37530-000 - BRAZÓPOLIS-MG

Praça Wenceslau Braz, Nº17 - Centro – Tel: (35) 3641-1046 – CEP: 37.530-000 –
Brazópolis - MG