



CÂMARA MUNICIPAL DE REGISTRO

“VEREADOR DANIEL AGUILAR DE SOUZA”

Rua Shitiro Maeji, 459 – Centro – Registro (SP) - CEP: 11.900-000

TEL / FAX (13) 3828-1100

www.registro.sp.leg.br



Projeto de Lei Complementar do Legislativo nº 02/2023

Altera o parágrafo 2º do Artigo 77 e acrescenta o parágrafo 8º ao Artigo 77 da Lei Complementar nº 001/98, que institui o “Código Tributário do Município de Registro e dá outras providências”.

A Câmara Municipal de Registro aprova:

Art. 1º Fica modificado o parágrafo 2º do Artigo 77 da Lei Complementar nº 001/98, que passa a ter a seguinte redação:

“Artigo 77 –

Parágrafo 2º O valor do metro quadrado de cada terreno será corrigido de acordo com as características individuais, levando-se em conta a localização, a situação, a pedologia, a topografia e a área ambientalmente protegida averbada na matrícula do imóvel de cada um de per si, de acordo com a fórmula seguinte:

$$Vm2T = BASE \times LOC \times S \times P \times T \times AAP$$

Onde:

Vm2T = Valor do metro quadrado de terreno

V BASE = Valor Base

LOC = Fator de Localização

S = Coeficiente corretivos de situação

P = Coeficiente corretivos de pedologia

T = Coeficiente corretivo de topografia

AAP = Coeficiente corretivo de área ambientalmente protegida”

Art. 2º Fica acrescentado o parágrafo 8º ao Artigo 77 da Lei Complementar nº 001/98, com a seguinte redação:

“Artigo 77 –



CÂMARA MUNICIPAL DE REGISTRO

“VEREADOR DANIEL AGUILAR DE SOUZA”

Rua Shitiro Maeji, 459 – Centro – Registro (SP) – CEP: 11.900-000

TEL / FAX (13) 3828-1100

www.registro.sp.leg.br



Parágrafo 8º - Coeficiente corretivo de área ambientalmente protegida, referido pelas letras AAP, consiste em um grau atribuído ao imóvel conforme o percentual de área ambientalmente protegida (área verde, área de compensação ou área preservada) averbada na matrícula do imóvel.

I. O coeficiente de ÁREA AMBIENTALMENTE PROTEGIDA (AAP) será obtido através da seguinte tabela:

SITUAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL	AAP
IMÓVEL SEM MATRÍCULA NO REGISTRO DE IMÓVEIS	1,00
IMÓVEL SEM ÁREA AMBIENTALMENTE PROTEGIDA AVERBADA NA MATRÍCULA	1,00
IMÓVEL COM ÁREA VERDE AVERBADA NA MATRÍCULA	$1,00 - (AP)/(AT)$

Onde:

AP = Total de área ambientalmente protegida e averbada na matrícula em m²

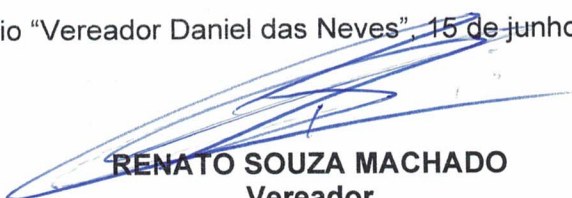
AT = Área do terreno em m².”

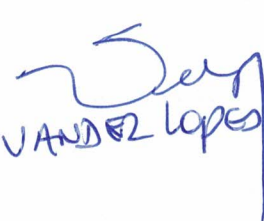
Art. 3º O Poder Executivo regulamentará a presente Lei, no que couber, no prazo máximo de 60(sessenta) dias a contar da data de sua publicação.

Art. 4º As despesas decorrentes da execução da presente lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Plenário “Vereador Daniel das Neves”, 15 de junho de 2023.


RENATO SOUZA MACHADO
Vereador


VANDER LOPES

PROTOCOLO Nº 1633/2023



CÂMARA MUNICIPAL DE REGISTRO

“VEREADOR DANIEL AGUILAR DE SOUZA”

Rua Shitiro Maeji, 459 – Centro – Registro (SP) - CEP: 11.900-000

TEL / FAX (13) 3828-1100

www.registro.sp.leg.br



JUSTIFICATIVA:

O presente projeto de lei tem como objetivo corrigir latente distorção do sistema tributário municipal no que concerne a tributação de IPTU em áreas verdes, áreas preservadas e áreas de compensação remanescentes de desmembramentos de lotes quando da expansão urbana no município de Registro.

Tal anomalia tributária desestimula o parcelamento de solo em expansões urbanas, vez que onera desproporcionalmente lotes com áreas verdes remanescentes, oriundas de reservas legais, áreas preservadas e áreas compensadas, as quais são gravadas com profundas restrições ao direito de propriedade impostas por órgãos ambientais.

Destaca-se que o problema no parcelamento do solo ocorre apenas na modalidade *desmembramento* (utiliza-se de infraestrutura viária já existente), porquanto para *loteamento* (há criação de nova estrutura viária), por força do art. 22 da Lei nº 6.766/79, as áreas verdes remanescentes passam ao domínio público municipal quando do registro do loteamento, não se cogitando, portanto, a tributação por IPTU.

Neste contexto, após Lei Municipal transformar então áreas rurais em urbanas visando à expansão urbana, o proprietário empreendedor pode gerar novos lotes por meio do desmembramento da área maior em lotes menores para construção de moradias ou comércio. Para tanto, caso haja vegetação passível de supressão, o empreendedor solicita a Autorização para Supressão de Vegetação junto ao órgão ambiental competente, devendo preservar Reserva Legal pré-existente, manter por determinação legal parte da área de vegetação (Área Preservada) e, como contrapartida pelo dano ambiental, ofertar parcela de propriedade como Área Compensada. Todas essas áreas, por determinação do inciso V do art. 3º da Resolução SMA-031/2009, após o registro do desmembramento convertem-se em Áreas Verdes de domínio particular e devem ser concentradas em um só lote de áreas remanescentes para maior efetividade na preservação ambiental. Devem, ainda, por força de Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde assinado junto ao órgão ambiental estadual, ser preservadas não se podendo exercer qualquer intervenção construtiva ou aproveitamento agropecuário da propriedade.



CÂMARA MUNICIPAL DE REGISTRO

“VEREADOR DANIEL AGUILAR DE SOUZA”

Rua Shitiro Maeji, 459 – Centro – Registro (SP) - CEP: 11.900-000

TEL / FAX (13) 3828-1100

www.registro.sp.leg.br



É de suma importância destacar-se que o fato das áreas verdes (ou demais áreas ambientalmente protegidas) estarem averbadas na matrícula implica que o empreendedor-desmembrador cumpriu necessariamente todas as exigências ambientais impostas pelos órgãos competentes, o que comprova inequivocamente a proteção ambiental por parte do empreendimento. Ademais, a manutenção e preservação das áreas verdes beneficia toda a população do Município de Registro do ponto de vista ambiental, atendendo, principalmente, aos preceitos estabelecidos no art. 225 da Constituição Federal (*“todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao poder público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações”*).

Diante do relatado, o lote que encerra a Área Verde remanescente a ser preservada tem severas restrições ao direito de propriedade e, por conseguinte, seu valor de mercado sofre colossal depreciação. Neste ponto está a falha de nosso sistema tributário; ao utilizar-se da Planta Genérica de Valores – PGV (eficaz na quase totalidade das propriedades) o Município chega a um valor venal (base de cálculo do IPTU) imensamente maior que o valor real de mercado do lote, não havendo previsão legal para aplicação de qualquer fator corretivo para ajuste do valor à realidade, como ocorre, por exemplo, para terrenos alagados, rochosos, com topografia desfavorável, dentre outros.

Propõe-se, portanto, a criação de um fator de ajuste denominado “Coeficiente Corretivo de Área Ambientalmente Protegida - AAP” para adequar-se o valor do metro quadrado de terreno obtido pela PGV ao valor real de mercado, evitando-se, assim, tributação confiscatória, atividade vedada pelo art. 150, IV, da Constituição Federal.

Estima-se que tal projeto atinja menos de 0,01% da totalidade dos imóveis municipais, mas corrige efeito nocivo que atualmente desestimula a expansão urbana e a oferta ampla de lotes, porquanto onera demasiadamente e de forma perpétua o empreendedor que busca o desmembramento de glebas anteriormente rurais.

Outro ponto que deve ser levado em consideração é a estrita consonância deste projeto de lei complementar com o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001). Com a aprovação deste PLC estar-se-ia ajustando a distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, estimulando-se a proteção ambiental e, ainda,



CÂMARA MUNICIPAL DE REGISTRO

“VEREADOR DANIEL AGUILAR DE SOUZA”

Rua Shitiro Maeji, 459 – Centro – Registro (SP) - CEP: 11.900-000

TEL / FAX (13) 3828-1100

www.registro.sp.leg.br



permitindo-se a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais, todos objetivos previstos no art. 2º do Estatuto da Cidade.

Por fim, não há de se falar em inconstitucionalidade do presente PLC no tocante à iniciativa legislativa ou à ofensa ao art. 165 da Constituição Federal, vez que este instrumento legislativo está fundado no art. 38 da Lei Orgânica do Município de Registro e respaldado pela jurisprudência do Supremo Tribunal Federal que nega a exigência de reserva de iniciativa em matéria tributária ao chefe do Poder Executivo e nega também que tal tipo de lei seja enquadrada como orçamentária (ARE 743.480 RG, voto do rel. min. Gilmar Mendes, j. 10-10-2013, P, DJE de 20-11-2013, Tema 682).

Diante do exposto, conto com o apoio dos nobres pares para que seja corrigida a citada distorção tributária, adequando-se nosso sistema tributário aos ditames constantes da Constituição Federal e do Estatuto da Cidade para garantir o equilíbrio ambiental e, concomitantemente, estimular e viabilizar a expansão urbana municipal com o aumento oferta de lotes e unidades habitacionais, propiciando-se, por conseguinte, a geração de empregos e aquecimento da economia local.