



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

**MENSAGEM DE PROJETO DE LEI
COMPLEMENTAR Nº 06, de 23/09/2021**

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Tenho a honra de enviar à apreciação desta Casa de Leis a presente Propositura que altera a Lei Complementar n.º 96, de 23 de outubro de 2018, a qual dispõe sobre o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana e dá outras providências. Essa alteração visa, precipuamente, instituir duas modalidades de desconto no IPTU: a primeira está ligada ao **IPTU Verde**, programa conhecido e implementado por diversas cidades do Brasil para incentivar contribuintes a adotar práticas sustentáveis, bem como a instalar equipamentos voltados à conservação do meio ambiente; a segunda se refere ao **IPTU Histórico**, que concede desconto a proprietários que preservem ou restaurem fachadas de imóveis considerados de interesse histórico para o Município de São Roque.

Essas duas medidas são essenciais para o desenvolvimento ambiental, social, cultural e econômico de nossa Estância Turística. Em breve síntese, o IPTU Verde, a ser regulamentado por meio de Decreto, visa estimular os contribuintes a instalar, por exemplo, equipamentos de captação de água de chuva, de energia solar, de economia de água e energia, de cobertura vegetal (telhado verde / jardins verticais), instrumentos estes fundamentais, indispensáveis num momento de grave escassez hídrica e falta de energia pelo qual estamos passando. Já com o IPTU Histórico, pretende-se não só preservar, mas salvar as estruturas da São Roque de outrora, uma vez que muitas fachadas foram degradadas e desaparecidas pelo tempo e malcuidado; se não houver um estímulo e uma preocupação por parte do Poder Público com esses imóveis, os poucos registros existentes serão apagados de nossa memória.

No entanto, esses imprescindíveis institutos representam, jurídica e financeiramente, formas de renúncia de receita, conforme descrito no impacto orçamentário anexo a este Projeto. Com efeito, a Lei de Responsabilidade Fiscal, em seu art. 14, inciso II, estabelece diversas maneiras de



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

compensar as receitas que dantes seriam arrecadadas para fazer frente às despesas públicas existentes na atualidade e projetadas no futuro. Valendo-se disso, este Projeto de Lei prevê, em resumo, quatro medidas de compensação. A primeira consiste na redução de 50% para 40% do desconto a proprietários de terrenos revestidos de vegetação arbórea, caracterizados como Área de Preservação Permanente (APP); vale lembrar que esta preservação é obrigatória perante a Lei e em nada se relaciona à iniciativa socioambiental desencadeada pelo proprietário, tal qual a estimulada pelo IPTU Verde.

A segunda compreende o IPTU Progressivo no tempo, a fim de compelir os proprietários de imóveis localizados na Zona Urbana Central do Município a cumprir com a função social da propriedade, promovendo o adequado aproveitamento de seu imóvel. Esse princípio basilar enuncia que a propriedade não é só um direito, mas também um dever, uma obrigação de utilizá-la adequadamente, de produzir frutos nela, de edificar apropriadamente. Com isso, busca-se fazer valer o Estatuto da Cidade, instituído pela Lei Federal nº 10.257/2001, que há 20 (vinte) anos prevê tal modalidade de IPTU com o objetivo fomentar o desenvolvimento urbano das cidades e respaldar seus Planos Diretores.

A terceira diz respeito ao IPTU complementar e proporcional, incidente sobre áreas construídas após 1º de janeiro que não foram consideradas no lançamento e foram finalizadas durante o exercício financeiro vigente. Dessa maneira, busca-se sanar um problema ligado à ausência de tributação nos meses em que a área se fez construída, pois o valor lançado no começo do ano, nos moldes do atual fato gerador, considera a área como terreno durante o ano todo; fato este que não corresponde à realidade.

Por fim, a quarta medida de compensação reporta-se à revogação do desconto concedido a terrenos voltados à exploração da atividade extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial; porém, esta revogação só terá efeitos jurídicos a partir de 1º de janeiro de 2023, dando tempo aos contribuintes para enquadrarem seus imóveis nas hipóteses vinculadas ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR).



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

Ante o exposto, convido os nobres Vereadores a dar um passo fundamental na política tributária municipal, a fim de garantir incentivos voltados ao desenvolvimento sustentável do Município e à proteção do patrimônio histórico da cidade de São Roque.

Ao ensejo, reitero a Vossa Excelência e aos demais membros desta Augusta Casa meus votos de elevada estima e distinta consideração, **requerendo para este projeto de lei os benefícios da tramitação sob regime de urgência**, nos termos do art. 191, inciso II e art. 195, do Regimento Interno da Câmara Municipal.

MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO
PREFEITO

Ao Excelentíssimo Senhor
JULIO ANTONIO MARIANO
DD. Presidente da Câmara Municipal da
Estância Turística de São Roque/SP



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 06/2021
De 23 de setembro de 2021

Altera a Lei Complementar nº 96, de 23 de outubro de 2018.

O Prefeito da Estância Turística de São Roque, no uso de suas atribuições legais,

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e eu promulgo a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º O inciso II da Lei Complementar nº 96, de 23 de outubro de 2018 do art. 21 passa a vigor com a seguinte redação:

“Art. 21. (...):

I - (...)

II - terrenos revestidos de vegetação arbórea, declarada de preservação permanente ou perpétua nos termos do art. 6º do Código Florestal (Lei Federal Nº 12.651, de 25 de maio de 2012), bem como terrenos onde ficar caracterizado área de preservação permanente (APP) que impeça o proprietário ou possuidor de dar destinação ao seu imóvel em relação às parcelas da área não edificável terão desconto de até 40% (quarenta por cento) no Imposto Territorial Urbano.”

Art. 2º O art. 21 da Lei Complementar nº 96, de 23 de outubro de 2018 passa a vigor acrescido dos seguintes parágrafos:

“Art. 21. (...):

(...)

§ 1º A concessão do desconto, indicada nos incisos I e II, deverá ser requerida anualmente, pelo proprietário ou por representante legal, de 1º de agosto até 31 de outubro do exercício anterior ao que se pretende o benefício.

§ 2º No que diz respeito ao inciso II, será aplicado o índice de área protegida, calculado pela seguinte fórmula: área protegida do imóvel dividida pela área total do imóvel multiplicada por 40. ”



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

Art. 3º O art. 22 da Lei Complementar nº 96, de 23 de outubro de 2018, passa a vigor acrescidos dos seguintes parágrafos:

“Art. 22. (...).

§ 1º Todos os pedidos indicados no art. 21, desta Lei Complementar, dependerão de autorização do Diretor de Finanças, o qual poderá a qualquer tempo rever sua decisão, verificada a alteração na situação que deu origem ao desconto concedido.

§ 2º O prazo de validade do croqui e ART, previsto no caput, é de 02 (dois) anos.

§ 3º Para manutenção do desconto, o beneficiário deverá observar o disposto no § 1º do art. 21. ”

Art. 4º Ficam acrescentados os art. 22-A e 23-B à Lei Complementar nº 96, de 23 de outubro de 2018, com as seguintes redações:

“Art. 22-A. O Poder Executivo poderá conceder desconto de até 10% (dez por cento) do IPTU a proprietários de imóveis residenciais e não residenciais no Município de São Roque que adotem medidas que estimulem a proteção, a preservação e a recuperação do meio-ambiente, na forma e condições estabelecidas em Decreto. ”

Art. 22-B. O Poder Executivo poderá conceder desconto de até 100% (cem por cento) do IPTU a proprietários de imóveis, cuja fachada esteja preservada ou restaurada, considerados de interesse histórico para o Município de São Roque, localizados na Área de Especial Interesse Urbanístico Centro de São Roque (AEIU 1), nos termos do Plano Diretor (Lei Complementar Municipal nº 39/2006), e/ou constantes do Decreto nº 5.221, de 2 de setembro de 1996, assim como localizados em vias e logradouros públicos históricos, devida e tecnicamente estabelecidos em Decreto.

§ 1º O desconto previsto no caput obedecerá aos seguintes parâmetros:

I - para imóveis antigos tombados e com fachadas totalmente preservadas ou para imóveis novos e com fachadas restauradas de acordo com o estilo clássico e original: 100% (cem por cento);

II - para imóveis antigos, que apresentarem bom estado de conservação, e fachada parcialmente preservada ou para imóveis novos com fachada parcialmente restaurada de acordo com estilo clássico e original: 50% (cinquenta por cento);

III - para imóveis que apresentarem razoável estado de conservação e com fachada não preservada ou restaurada, mas que o



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

proprietário manifestou interesse em restaurá-la de acordo com estilo clássico e original: 25% (vinte e cinco por cento).

§ 2º Para que a concessão do desconto previsto no inciso III do § 1º não seja anulada, o proprietário deve efetuar a restauração no prazo máximo de 2 (dois) anos.

§ 3º Fica limitada a 30 (trinta) imóveis a concessão do desconto previsto no caput para os proprietários que restaurem ou construam a fachada de acordo com o estilo clássico e original.

Art. 5º Ficam acrescentados os artigos 23-A, 23-B, 23-C e 23-D à Lei Complementar nº 96, de 23 de outubro de 2018, com as seguintes redações:

“Art. 23-A. Os proprietários dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados na Zona Urbana Central (ZUC), serão notificados pela Prefeitura do Município de São Roque para promover o adequado aproveitamento dos imóveis.

§ 1º A notificação far-se-á:

I - por servidor do órgão competente, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração e será realizada:

a) pessoalmente, para os proprietários que residam no Município de São Roque;

b) por carta registrada com aviso de recebimento, quando o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do território do Município de São Roque.

II - por edital, quando frustrada por 3 (três) vezes a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I deste artigo;

§ 2º A notificação referida no caput deste artigo deverá ser averbada pela Prefeitura do Município de São Roque, na matrícula do imóvel constante do Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta Lei Complementar, caberá à Prefeitura do Município de São Roque efetuar o cancelamento da averbação tratada no § 2º deste artigo.

Art. 23-B. Os proprietários, notificados conforme art. 23-A, deverão, no prazo máximo de um ano, contado a partir do recebimento da notificação, comunicar à Prefeitura do Município de São Roque uma das seguintes providências:



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

I - início da utilização do imóvel;

II - protocolamento de um dos seguintes pedidos:

a) alvará de aprovação de projeto de parcelamento do solo;

b) alvará de aprovação e execução de edificação.

Art. 23-C. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios previstos no art. 23-B, será aplicado sobre os imóveis notificados o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo (IPTU Progressivo), mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento).

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será igual ao dobro do valor da alíquota prevista no exercício anterior.

§ 2º Será adotado o valor da alíquota de 15% (quinze por cento) a partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no "caput" deste artigo.

§ 3º Será mantida a cobrança do imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 4º É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo de que trata esta lei.

§ 5º Os instrumentos de promoção do adequado aproveitamento de imóveis, nos termos desta lei, aplicam-se, inclusive, àqueles que possuem isenção ou sobre os quais não incide o IPTU.

§ 6º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá, para o exercício seguinte, o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nos dispositivos deste artigo.

§ 7º Serão suspensas quaisquer isenções do IPTU incidentes em um dado imóvel quando o proprietário for notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Art. 23-D. Decorridos 5 (cinco) anos da cobrança do IPTU Progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município de São Roque poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos do art. 8º do Estatuto da Cidade (Lei Complementar Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001). ”



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

Art. 6º O art. 24 da Lei Complementar nº 96, de 23 de outubro de 2018, passa a vigor com a seguinte redação:

“Art. 24 O lançamento do Imposto será anual e distinto, um para cada imóvel ou unidade imobiliária independente, ainda que contíguo.

§ 1º Considera-se ocorrido o fato gerador do IPTU:

I – em 1º de janeiro de cada exercício;

II – no primeiro dia do mês subsequente ao que ocorrer:

a) construção ou modificação de edificação que implique alteração do valor venal do imóvel, com as alterações posteriores;

b) constituição de novo terreno, sobre o qual haja edificação incorporada;

c) instituição de condomínio edilício em planos horizontais ou em planos verticais.

§ 2º Ocorridas as hipóteses previstas no inciso II do § 1º:

I - caso as alterações no imóvel não resultem em desdobro, englobamento ou remembramento do bem, o eventual acréscimo de IPTU, com relação ao lançamento que considerou a situação anterior do imóvel, será cobrado proporcionalmente ao número de meses ainda restantes do exercício;

II - caso as alterações no imóvel resultem em desdobro, englobamento ou remembramento do bem:

a) serão efetuados lançamentos referentes aos novos imóveis, de forma proporcional ao número de meses ainda restantes do exercício; e

b) os eventuais lançamentos, referentes à situação anterior, passarão a ser proporcionais ao número de meses já decorridos desde o seu respectivo fato gerador até o novo fato gerador.

§ 3º Para efeito de contagem do número de meses restantes do exercício, a que se refere o § 2º, será incluído o mês da ocorrência do novo fato gerador a que se refere o inciso II do § 1º.

§ 4º A ocorrência do novo fato gerador referido no § 2º implica a constituição de créditos tributários complementares, com eventuais abatimentos ou devoluções de indébitos, na forma estabelecida no regulamento do imposto.

§ 5º Para os efeitos deste imposto, considera-se construído todo o imóvel no qual exista edificação que possa servir para habitação ou para o exercício de quaisquer atividades.

§ 6º Poderão ser lançadas e cobradas com o IPTU as Taxas e Contribuições que se relacionem direta ou indiretamente com a propriedade



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

ou a posse do imóvel. ”

Art. 7º Fica acrescentado o art. 24-A à Lei Complementar nº 96, de 23 de outubro de 2018, com a seguinte redação:

“Art. 24-A. Para fins da incidência do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU:

I - as edificações presumem-se concluídas ou modificadas na mais antiga das seguintes datas:

a) aquela informada pelo profissional responsável pela execução do serviço de execução de obras de construção civil, demolição, reparação, conservação e reforma de edifícios, ou pelo sujeito passivo do IPTU, como sendo a data de finalização da obra;

b) aquela informada pelo sujeito passivo do IPTU, como sendo a data de conclusão ou modificação da edificação, na declaração de atualização de dados do imóvel;

c) aquela em que se tornar possível a sua potencial utilização, para os fins a que se destina;

d) aquela em que se verificar qualquer efetiva utilização, desde que a título não precário;

II – os terrenos presumem-se constituídos na mais antiga das seguintes datas:

a) aquela da abertura de novas matrículas, no Cartório de Registro de Imóveis;

b) aquela reconhecida judicialmente como a do início da posse que ensejou a ação referente à sentença de usucapião que declarou nova área ou novos limites de confrontação do imóvel;

c) aquela referente à aquisição de posse, com “animus domini”, relativa à fração de área de imóvel;

III – o excesso de área presume-se constituído na mesma data considerada como a de conclusão ou modificação da edificação, desdobro, englobamento, remembramento ou outro evento que o ensejou;

IV – os condomínios edilícios presumem-se constituídos na data do registro de sua especificação no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 8º O art. 28 da Lei Complementar nº 96, de 23 de outubro de 2018, passa a vigor com a seguinte redação:



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

São Roque – Terra do Vinho e Bonita por Natureza

“Art. 28. Para o próximo exercício, o valor lançado do IPTU não poderá, excluída a atualização monetária, ser superior a 10% (dez por cento) em relação ao exercício anterior, para os cadastros já existentes.

§ 1º Para os cadastros existentes e com alteração no exercício anterior, será considerada a regra acima mais o valor proporcional da característica alterada.

§ 2º Para os cadastros novos, não incidirá o limitador previsto no caput.

§ 3º Uma vez constatada a hipótese prevista no art. 23-A, mesmo que sejam imóveis de cadastros existentes, será aplicada a alíquota prevista nos incisos do art. 20. “

Art. 9º. Revogam-se:

I - os incisos III e IV do art. 21 da Lei Complementar Nº 96, de 23 de outubro de 2018, na data de publicação desta Lei;

II - o inciso I do art. 7º da Lei Complementar Nº 96, de 23 de outubro de 2018, no dia 31 de dezembro de 2022;

III - o inciso I do art. 21 da Lei Complementar Nº 96, de 23 de outubro de 2018, no dia 31 de dezembro de 2022.

Art. 10. Esta Lei Complementar será regulamentada, no prazo de 90 (noventa dias), por Decreto expedido pelo Chefe do Poder Executivo.

Art. 11. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, observado o princípio da anterioridade tributária previsto nas alíneas b e c do inciso III do art. 150 da Constituição Federal.

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, 23/09/2021

MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO
PREFEITO