



## OFÍCIO VEREADOR Nº 1274/2021

São Roque, 14 de junho de 2021.

Ilustríssima Senhora,

Recebi em 15/06/2021  
maria fusione

Tenho pelo presente a grata satisfação em cumprimentá-la e na oportunidade levar ao conhecimento de Vossa Senhoria que o Prefeito Municipal Marcos Augusto Issa Henriques de Araújo – Guto Issa, encaminhou à Câmara Municipal o **Projeto de Lei Complementar nº 003**, de 09 de junho de 2021, que altera a Lei Complementar nº 23, de 22 de dezembro de 2003.

Gostaria desde já de declarar meu voto totalmente CONTRÁRIO à matéria, já que uma das alterações propostas pelo Projeto de Lei Complementar eleva de 2 para 3% o valor do Imposto incidente a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, num claro contrassenso em relação a situação de crise econômica enfrentada pelo país.

Num momento em que o Município deveria estar envidando todos os esforços no sentido de atrair investimentos e movimentar a economia local o que a Administração Municipal propõe é a elevação dos impostos, desestimulando a realização de negócios, especialmente em relação a área imobiliária, praticamente inviabilizando um setor extremamente importante nesse momento de enfrentamento da crise ocasionada pela pandemia.

Levo a matéria ao conhecimento de Vossa Senhoria, pois, à exemplo de outros Projetos encaminhados a esta Casa de Leis, tem faltado por parte da Administração do Município um diálogo com a sociedade e com as entidades representativas dos seus segmentos, o que não seria próprio de um governo democrático e que se intitula "participativo".

No mais, além de não atender aos interesses da população e de possíveis investidores o Projeto de Lei Complementar nº 003/2021 afronta o Ordenamento Jurídico, já que pretende alterar o fato gerador do imposto de transmissão de bens imóveis, objetivando a cobrança do imposto antes do registro imobiliário.

# Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970  
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447  
Site: [www.camarasaoroque.sp.gov.br](http://www.camarasaoroque.sp.gov.br) | E-mail: [camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br](mailto:camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br)  
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

A Súmula nº 326 do Supremo Tribunal Federal é muito clara em relação ao assunto e diz o seguinte:

*"...1. O fato gerador do imposto de transmissão de bens imóveis ocorre com a transferência efetiva da propriedade e do domínio útil, o que, na conformidade da Lei Civil, ocorre com o registro do respectivo título no cartório imobiliário. 2. A pretensão de cobrar o ITBI antes do registro imobiliário contraria o ordenamento jurídico..."*

Assim, vemos que o Projeto encaminhado pelo Executivo Municipal contraria tanto o interesse público quanto o ordenamento jurídico, motivo pelo qual manifesto-me contrariamente a matéria, posição que defenderei caso o Projeto venha a ser pautado e objeto de deliberação em Sessão da Câmara Municipal de São Roque.

Aguardo manifestação da **98ª Subseção de São Roque da Ordem dos Advogados do Brasil** sobre o assunto em questão, já que a opinião das entidades que guardam alguma relação com a matéria e, sobretudo, com o desenvolvimento de nossa cidade, é muito importante neste momento.

Aproveito o ensejo para apresentar meus protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

**NEWTON DIAS BASTOS**  
**(NILTINHO BASTOS)**  
Vereador

À  
Ilustríssima Doutora  
**ADRIANA GUZZON**  
MD. Presidente da 98ª Subseção de São Roque da OAB

PROTOCOLO Nº CETSRS 14/06/2021 - 11:34 6791/2021 /cmj-



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

- São Roque – Terra do Vinho, Bonita por Natureza –

## MENSAGEM DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03, de 09/06/2021

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Tenho a honra de enviar à apreciação desta Egrégia Câmara Municipal o incluso Projeto de Lei Complementar, que altera a redação da Lei Complementar n.º 23, de 22 de dezembro de 2003, a qual dispõe sobre o Imposto incidente a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Os motivos para a referida alteração se assentam em dois sentidos: o primeiro está respaldado num estudo comparativo, que leva em consideração a aplicação do imposto municipal nas cidades do Estado de São Paulo; o segundo se vincula à adoção de estratégias para a manutenção da arrecadação municipal.

Em termos comparativos, grande parte dos Municípios possui a alíquota de 1% do ITBI incidente sobre os financiamentos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), aqueles voltados à população de baixa renda, é o caso de Itu, Sorocaba, Vargem Grande Paulista, Barueri, Osasco, Jundiaí e Salto. Porém, no Município de São Roque, a alíquota desta hipótese é de 0,5%, sendo destinada a transações que envolvem imóveis de até 800 UFMs sobre o valor efetivamente financiado, que atualmente corresponde a R\$ 202.520,00 (duzentos e dois mil, quinhentos e vinte reais), montante considerável se levarmos em conta a média das transmissões realizadas no Município.

Além disso, a alíquota de cidades cuja arrecadação tem crescido constantemente e possibilitado a implementação de novas políticas públicas aos munícipes foi aumentada de 2% para 3%, 4%, até 5%, é o caso dos Municípios de São Paulo, Itapevi, Barueri e Vargem Grande Paulista. Outra evidência relevante diz respeito à tendência de queda na arrecadação do imposto: no ano de 2019, foram arrecadados R\$ 6.731.369,68; no ano de 2020, foram arrecadados R\$ 5.195.381,50; no ano de 2021, foram arrecadados R\$ 4.205.899,63 até o momento.

Ademais, segundo levantamento realizado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), as vendas de imóveis residenciais novos no país totalizaram 189.857 unidades em 2020, avanço de 9,8% em comparação com 2019. Sendo assim, a despeito da pandemia ocasionada pelo vírus da Covid-19 e conseqüente crise econômica, o mercado de negócios imobiliários apresentou relevante crescimento, vez que a procura pela aquisição de bens aumentou sobremaneira. Outrossim, vale salientar que os bens imóveis detêm



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

- São Roque – Terra do Vinho, Bonita por Natureza –

alto valor de mercado, logo aquele indivíduo que se dispõe a adquirir bens dessa espécie de forma alguma será prejudicado pelo pequeno aumento da alíquota do imposto em questão.

Ante o exposto, a fim de preservar a alíquota de 0,5% incidente sobre os financiamentos do SFH, mantendo o benefício à população de baixa renda, bem como fazer frente à especulação imobiliária no Município e viabilizar novas políticas públicas voltadas aos mais diversos setores, em especial à saúde, cujas despesas aumentaram significativamente neste período de pandemia, este Projeto de Lei Complementar procederá à alteração da alíquota de ITBI de 2% para 3%, incidente sobre as transações de imóveis não contemplados pelo SFH.

Diante disso, convido os nobres Vereadores a apoiar esta Propositura para dar um passo fundamental em direção à justiça tributária, tendo em vista a concretização dos princípios da capacidade contributiva e da equidade previstos em nosso ordenamento jurídico.

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 Complementar 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 ARAUJO:14495849859

Assinado de forma digital por MARCOS AUGUSTO  
ISSA HENRIQUES DE ARAUJO:14495849859  
Dados: 2021.06.10 11:30:55 -03'00'

**MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO**  
**PREFEITO**

Ao Excelentíssimo Senhor  
**Julio Antonio Mariano**  
DD. Presidente da Egrégia Câmara Municipal da  
Estância Turística de São Roque – SP



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

- São Roque – Terra do Vinho, Bonita por Natureza –

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 03 De 09 de junho de 2021

**Altera a Lei Complementar n.º 23, de 22 de dezembro de 2003.**

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 parágrafo único do art. 1º, da Lei Complementar n.º 23, de 22 de dezembro de 2003, passa a vigor com a seguinte redação:

*“Art. 1º (...)*

*Parágrafo único. O imposto de que trata este artigo refere-se a atos e contratos relativos a imóveis situados no território deste Município, consignando-se que o fato gerador é a efetiva transmissão no momento da escritura pública ou do instrumento particular realizado.”*

Art. 2º A alínea b, do inciso I, do art.10, da Lei Complementar n.º 23, de 22 de dezembro de 2003, passa a vigor com a seguinte redação:

*“Art. 10. (...)*

*I - (...)*

*b) pela aplicação da alíquota de 3% (três por cento) sobre o valor restante”.*



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**  
E S T A D O D E S Ã O P A U L O

*- São Roque – Terra do Vinho, Bonita por Natureza –*

Art. 3º O inciso II do art.10, da Lei Complementar n.º 23, de 22 de dezembro de 2003, passa a vigor com a seguinte redação:

*“Art. 10. (...)*

*II - nas demais transmissões, pela alíquota de 3% (três por cento) ”.*

Art. 3º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAUJO:14495849859 Assinado de forma digital por MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAUJO:14495849859  
Dados: 2021.06.10 11:33:14 -03'00'

**MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO  
PREFEITO**