PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Fls. n.º 2
Proc. 996/94

MOCOCA, 24 de outubro de 1994.

CÂMARA MUNICIPAL
= MOCOCA =
PROTOCOLO

Numero	Data	Rubrica
1.792	24/10/94	

Of. nº 1080/94

Senhor Presidente:

Estamos encaminhando o anexo Projeto de Lei para ser apreciado por essa Douta Câmara.

Hoje, após mais de uma década de recessão contínua, os municípios, diante de um cidadão cada vez mais empobrecido, vêem diminuir cada vez mais sua receita tributária própria. E Mococa não tem fugido a essa regra.

Senão, vejamos a planilha contida no ANEXO I.

A defasagem de **46,73%** acumulada nos últimos 4 anos, como demonstrado no anexo, reveste-se de maior significado se considerarmos que a receita do Município deveria crescer além do crescimento inflacionário para fazer face a um crescimento vegetativo da população, que, em Mococa, segundo dados do IBGE, foi de aproximadamente 2% ao ano na última década.

Como consequência, encontramo-nos hoje diante de uma situação de grave dificuldade gerada pelo desequilíbrio entre as receitas e despesas do município, trazendo como consequência não só o impedimento ao desenvolvimento da cidade, como o emperramento da própria manutenção das atividades normais da administração que constituem o dever essencial do Poder Público.

É de grande valia lembrar, Sr. Presidente, que o Município não mantém atualmente a cobrança de taxas como as de iluminação pública, conservação de vias, limpeza pública, coleta de lixo, vigilância pública, entre outras e que a prestação dos serviços equivalentes está vinculada à Arrecadação Própria do Município, cujos parcos recursos são, de há muito, como é notório, altamente insuficiente para a prestação de tais serviços.

Fls. n.º 3
Proc. 996/94

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

MOCOCA, 24 de outubro de 1994.

Of. nº 1080/94

Mococa está se estagnando.

Urge, Sr. Presidente, que todos os esforços se juntem para que possamos manter as condições de desenvolvimento do município e garantir o restabelecimento do adequado atendimento ao cidadão que aqui reside.

E foi pela sensibilidade ao aumento da carga tributária que já recai sobre esse cidadão, que esta administração, pungida pelo baixissimo nível da arrecadação atual, optou por um caminho mais justo, embora bastante mais complexo e trabalhoso: - a refroma da Planta Genérica de Valores.

A própria defasagem dos valores venais dos imóveis cadastrados nesta Prefeitura, para efeito do pagamento do IPTU, justifica a urgência da reconstituição da Planta Genérica de Valores para efeito do equilíbrio orçamentário entre receitas e despesas deste Município.

Considerando que o projeto ora apresentado para análise foi elaborado por uma comissão de alta competência, constituída para esta finalidade (vide anexo II), é que se pretende que o anexo Projeto de Lei seja aprovado.

É importante salientar que a implementação da nova Planta Genérica de Valores, por ser um reajuste de base que não pode ser confundido com mera atualização monetária, é, por outro lado, bastante distinta do mero aumento do nível geral de contribuição, normalmente efetuado através do aumento de alícotas ou mesmo através de reajustes sobre os lançamentos em níveis superiores aos indicados pela inflação no ano fiscal. A reforma da Planta Genérica de Valores, que deve ser uma tarefa periódica, restabelece a verdade das valorações imobiliárias, detectando, de forma minuciosa, a localização e a intensidade das alterações dos valores imobiliários ocorridos em função da dinâmica do desenvolvimento da cidade em cada bairro, rua ou quadra.

Fls. n.º 4
Proc. 996/94

MOCOCA, 24 de outubro de 1994.

Of. nº 1080/94

Não podemos deixar de lembrar, também, que o Valor Venal, por definição valor de venda ou valor de mercado, não costuma refletir, hoje, em nossos Sistemas de Tributação, o verdadeiro Valor de Mercado dos imóveis. Dessa forma, em Mococa, a Planta Genérica de Valores, ora em proposição, embora esteja longe de refletir todo o potencial de valor mercantil dos imóveis, procura, entretanto, espelhar, com rigor, a devida relação com aqueles valores, de forma a produzir um mapa de valores justo, variando em estreita relação de proporcionalidade com o valor verdadeiro da propriedade e, portanto, adequadamente atrelado à capacidade tributária específica de cada contribuinte.

A planta que ora apresentamos foi elaborada pelo sistema de lançamentos por face de quadra que, muito embora já constasse do sistema de tributação informatizado desta Prefeitura desde 1984, nunca havia sido implementado com a coleta e lançamento de dados diferenciados realmente por face de quadra, que passa, aqui, a ser adotada como a unidade mínima de homogeneização de valores.

Vale a pena lembrar o salto quantitativo que isto representa, tendo em vista que, no sistema em vigor, onde prevalece o antigo lançamento por zonas de tributação homogênea, há bairros inteiros tributados pelo mesmo valor base, desconsiderando as nuances de valor oriundas da conjunção de inúmeros fatores tais como acesso, nível urbanístico, centralidade, presença de infra-estrutura urbana,concentração de equipamentos sociais urbanos, etc.

A igualização tributária desses fatos geradores tão dispares, através de vastas zonas homogêneas, tem uma decorrência principal e implacável: - a Injustiça Fiscal. E essa injustiça traz dentro de si consequências nefastas à administração pública, pois diante do clamor gerado por ela, a administração sempre foi levada a nivelar por baixo as zonas de valor, com pesadas perdas na arrecadação do IPTU, que bem conhecemos.

Fls. n.º 5
Proc 9.96/94

MOCOCA, 24 de outubro de 1994.

Of. nº 1080/94

Já o lançamento por face de quadra capta com percisão as variações de valor dentro de uma vizinhança ou mesmo ao longo de uma determinada via pública, reabilitando, com justiça, a tributação imobiliária.

O trabalho desenvolvido foi uma síntese dos mapas de valores elaborados por membros da comissão, os quais foram referenciados pela planta de valores em vigor e por mapa de valores fornecido por uma imobiliária externa à comissão.

A partir desta síntese, a comissão reuniu-se inúmeras vezes para correções e ajustes sucessivos na planta até que se chegasse a um consenso seguro sobre a estratificação dos valores e a correta inter-relação dos mesmos entre os bairros da cidade.

Ressaltamos, também,a nossa postura diante da situação transitória e anômala que vive a economia nacional, mesmo após a vigência do Plano Real, trazendo como consequência uma alta perturbação nas cotações do mercado imobiliário e a não definição de uma tendência que permita visualizar em que patamar os preços se estabilizarão. Com efeito, os preços aferidos nos negócios efetivos se descolam bastante dos preços tradiconalmente praticados em tempos bastante recentes. Esta situação obrigou-nos a uma atitude de precaução na determinação da escala de valores do município prevendo uma acomodação de preços certa de ocorrer.

Entretanto, não obstante esta avaliação conservadora, quando da análise da planta de valores atualmente em vigor, constatamos substanciais defasagens de valores, mormente nas áreas mais consolidadas dos loteamentos medianamente recentes.

De forma geral, a planta de valores ora produzida, acusa, com relação à planta em vigor, manutenção e em alguns casos até rebaixamento dos valores dos terrenos situados na franja periférica dos loteamentos mais populares e um ganho de valor nas áreas habitadas por segmentos de nível sócio-econômico mais abastado ou ocupados pelo comércio. Esta constatação demonstra o precário aproveitamento do potencial de arrecadação do tributo imobiliário no município, em função do antigo atrelamento muito estreito com

fls.05

Fls. n.º 6
Proc. 9969/94

MOCOCA, 24 de outubro de 1994.

Of. nº 1080/94

a capacidade contributiva exígua dos estratos populacionais mais desfavorecidos e que transposto sem as justas gradações, às classes sócio-econômicas superiores, gerou grande perda de arrecadação ao Município.

De fato, as defasagens mais importantes se deram em alguns bairros periféricos intermediários e recentes, ocupados por classe social abastada e numerosa, o que sugere que estariam sendo privilegiados pela tributação até agora em vigor.

A existência desta defasagem, que em alguns casos chega a ser bastante grande, se explica, talvez em parte, pelo fato de não ter havido revisão da planta de valores desde 1989, quando alguns daqueles loteamentos, ainda incipientes, estavam em fase inicial de ocupação. Hoje os citados loteamentos já se encontram consolidados como bairros, integraram-se completamente à vida da cidade e desfrutam de um nível urbanístico superior, tendo sofrido forte valorização imobiliária, o que por si só já justifica a oportunidade desta revisão da Planta Genérica de Valores.

Aproveitamos para informar que a presente planta não leva em conta as depreciações de valor imobiliário oriundas de elementos de situação desfavoráveis de topografia ou possibilidade de inundação, tendo em vista que estas situações já são contempladas respectivamente pelo Fator de Topografia e pelo Fator de Pedologia, que continuam a vigorar no Projeto de Lei referente à sistemática de cálculo do IPTU, que também encaminhamos nesta oportunidade a essa Egrégia Câmara.

Finalmente fizemos juntar como anexo III, para melhor esclarecimento, alguns exemplos de lançamento de imposto em conformidade com a Planta Genérica de Valores Proposta.

Renovando a Vossa Excelência os nossos protestos de consideração e apreço, firmamo-nos

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

fls. 06

Fls. n.º 7
Proc. 096 94

MOCOCA, 24 de outubro de 1994.

Of. nº 1080/94

Senhor Presidente:

DESPACHO
À(s) Comissões Justiça
Finanças
S. Sessões 24/10/1994
Presidente

Atenciosamente

DR. ANTONIO NAUFEL
Prefeito Municipal

Exmo.Sr.
JOSÉ POMPEO CORRADI
DD. Presidente da Câmara Municipal de Mococa
MOCOCA-SP

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Fls. n.º 8
Proc. 996

PROJETO DE LEI Nº 065 DE 24 DE 10 DE 1994.

Aprova Planta Genérica de Valores do Município de Mococa.

DR. ANTONIO NAUFEL, Prefeito Municipal de Mococa,

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Mococa, aprovou em Sessão de ..... e eu sanciono e promulgo a seguinte LEI:

Art. 1º - Fica aprovada a **Planta Genérica de Valores de Terrenos do Município de Mococa**, conforme Mapa anexo, que fica fazendo parte integrante desta Lei, para a atualização dos valores venais dos imóveis constantes do Cadastro Imobiliário Municipal, a vigorar a partir do exercício de 1995.

Art. 2º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA, 24 DE OUTUBRO DE 1994.

DR. ANTONIO NAUFEL
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Fls. n.º 9
Proc. 996 1994

A N E X O I

QUADRO DEMONSTRATIVO DAS PERDAS DE RECEITA DESTE 1990

- INFLAÇÃO REGISTRADA PELO INPC -

ANO	INFLAÇÃO	AUMENTO DO IPTU	PERDA RECEITA ACUMULADA
1990	1.640,58 %	863,00%	47,40%
1991	472,05 %	621,00%	30,80%
1992	1.148,87 %	903,00%	45,61%
1993	2.555,96 %	2.503,31%	46,73%
1994 (*)	856,05 %	NOVA PGV	

(*) acumulado até setembro

A N E X O II

Fls. n.º 10
Proc. 996/94

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

PORTARIA Nº 069 , DE 03 DE JUNHO DE 1994.

DR. ANTONIO NAUFEL, Prefeito Municipal de Mococa, no uso de suas atribuições legais e,

CONSIDERANDO a necessidade de proceder estudos para atualização dos valores venais dos imóveis, para efeito de tributação de impostos e taxas,

CONSIDERANDO a sugestão da Assessoria de Planejamento Municipal,

R E S O L V E :

Art. 1º - Fica constituída, pelos membros abaixo relacionados, a Comissão para estudos e levantamentos de dados para elaboração da Planta Genérica de Valores de Mococa , com a finalidade de referido trabalho ser submetido, oportunamente, à apreciação da Câmara Municipal, considerando relevantes os serviços prestados por seus componentes:

- **Sr. Cleber Barros Melo**
- **Dr. Paulo Soares Sobrinho**
- **Eng. Luis Eduardo Menegatti**
- **Sr. José Luiz Cominato**
- **Eng. Nelo Pisani Júnior**
- **Arq. José Augusto Rodrigues**
- **Eng. João Baptista Tonolli Júnior**
- **Arq. Antonio dos Santos Neto**

Art. 2º Para presidir os trabalhos desta Comissão, fica designado o Arquiteto **Antonio dos Santos Neto.**

Art. 3º - Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Registre-se, Publique-se e Cumpra-se.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA, 03 DE JUNHO DE 1994.

DR. ANTONIO NAUFEL
Prefeito Municipal

Fls. n.º 11
Proc. 996/94

PROCESSO Nº.996/94 - PROJETO DE LEI Nº.065/94

Recebimento para estudo e parecer em 24/10/1994
com o prazo de 15 dias
vencivel em 14/11/1994
Sala das Comissões Permanentes da Câmara Municipal de Mococa.

PRESIDENTE
Comissão de Justiça

DESIGNO RELATOR À COMISSÃO O VEREADOR
Di Meirelles
com prazo de 8 dias vencivel em 3/11/94
Sala das Comissões em
24/10/94

Recebimento para estudo e parecer em 24/10/1994
com o prazo de 15 dias
vencivel em 14/11/1994
Sala das Comissões Permanentes da Câmara Municipal de Mococa.

PRESIDENTE
Comissão de Finanças

DESIGNO RELATOR À COMISSÃO O VEREADOR
com prazo de 8 dias vencivel em 3/11/94
Sala das Comissões em
24/10/94
presidente

Recebimento para estudo e parecer em 24/10/1994
com o prazo de 15 dias
vencivel em 14/11/1994
Sala das Comissões Permanentes da Câmara Municipal de Mococa.

PRESIDENTE
Comissão de Obras

DESIGNO RELATOR À COMISSÃO O VEREADOR
Raul Zanucci
com prazo de 8 dias vencivel em 3/11/94
Sala das Comissões em
24/10/94

Fls. n.º 12
Proc. 996/94

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

MOCOCA, 01 de novembro de 1994.

CÂMARA MUNICIPAL
= MOCOCA =
PROTOCOLO

Numero	Data	Rubrica
1.876	03/11/94	

Of. nº 1.123/94

Senhor Presidente:

Vimos, pelo presente, solicitar a Vossa Excelência, a retirada e consequente devolução a esta Prefeitura dos Projetos de Leis nºs 047/94, 065/94 e 066/94.

Reiteramos a Vossa Excelência os nossos protestos de consideração e apreço.

Atenciosamente

DR. ANTONIO NAUFEL
Prefeito Municipal

Atenda-se, de conformidade com a L.O. e Regimento Interno
3/11/94

Exmo. Sr.
JOSÉ POMPEO CORRADI
DD. Presidente da Câmara Municipal
MOCOCA - SP

Fls. n.º 13
Proc. 996/94

Câmara Municipal de Mococa
Estado de São Paulo

Mococa, 03 de Novembro de 1994.

ref. Of. 981/94-CM.

Senhor Prefeito,

Em atenção a solicitação de Vossa Excelência, através do Ofício nº. 1.123/94, estamos juntando ao presente em devolução os projetos de Lei nºs. 047, 065 e 066/94.

Reiteramos a Vossa Excelência os nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente

José Pompeo Corradi
Presidente

Exmo. Sr.
DR. ANTONIO NAUFEL
DD. Prefeito Municipal
MOCOCA