PREFEITURA MUNICIPAL DE
BIRIGUI

OFÍCIO Nº 648/2024 em 29 de agosto de 2024.

ASSUNTO:- Encaminha PROJETO DE LEI.

125/24

Senhor Presidente,

Considerando que por meio da Lei Municipal nº 7.195/23 foram incluídos os empreendimentos Residencial Costa e Residencial Pedro Fortuna na Planta de Valores Genéricos de Terrenos a que se refere o artigo 1º da Lei nº 4.145 de 27 de dezembro de 2002;

Considerando a realização de revisão do valor venal do metro quadro dos supracitados empreendimentos, conforme laudos de avaliações realizados pela Comissão responsável em proceder avaliações de imóveis objeto de requerimentos relacionados à revisão de valores venais, para fins de lançamentos dos Impostos Predial e Territorial Urbano (doc.j).;

Considerando o teor da Súmula nº 473 do STF que dispõe que a *"Administração pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogá-los, por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos, e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial.*

À vista disto, ressaltamos a Vossa Excelência e aos nobres Edis, que é fundamental a aprovação da presente proposição, e, para isso, requer a Vossa Excelência que a presente proposição seja submetida ao regime de urgência, em conformidade com o artigo 195 e seguintes da Resolução nº 216/98 – Regimento Interno.

Submetemos à apreciação dessa Colenda Câmara Municipal o PROJETO DE LEI que "RETIFICA O ANEXO I DA LEI MUNICIPAL Nº 4.145 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2002 E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

Atenciosamente,

LEANDRO MAFFEIS MILANI
Prefeito Municipal

Câmara Municipal de Birigüi - SP
PROTOCOLO GERAL 2652/2024
Data 30/08/2024 - Horário: 14:05
Legislativo - PLO 125/2024

Ao Excelentíssimo Senhor
ANDRÉ LUIS MOIMÁS GROSSO
Presidente da Câmara Municipal de Birigui

PROJETO DE LEI 125/24

RETIFICA O ANEXO I DA LEI MUNICIPAL Nº 4.145 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2002 E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Eu, **LEANDRO MAFFEIS MILANI**, Prefeito Municipal de Birigui, do Estado de São Paulo, usando das atribuições que me são conferidas por Lei

FAÇO SABER que a Câmara Municipal decreta e eu promolgo a seguinte Lei:

ART. 1º. Fica retificado o valor venal do metro quadrado dos empreendimentos Residencial Costa e Residencial Pedro Fortuna, previsto no Anexo I da Lei Municipal nº 4.145 de 27 de dezembro de 2002, incluídos pela Lei nº 7.195, de 30 de novembro de 2022, alterada pela Lei Municipal nº 7.352, de 18 de dezembro de 2023, correspondente à Planta de Valores Genéricos de Terrenos.

ART. 2º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

LEANDRO MAFFEIS MILANI
Prefeito Municipal

VALOR DE CONDOMÍNIO

Anexo I			
A - Prédios (condomínios verticais de apartamentos)		R$	R$
Endereço do Imóvel	Bairro	Vlr M2 Terreno	Vlr M2 Edificação
RUA NOVE DE JULHO, Nº 379	CENTRO	R$ 1.288,54	R$ 1.288,54
RUA OSWALDO CRUZ, Nº 159	CENTRO	R$ 1.030,84	R$ 773,10
RUA CONSELHEIRO ANTONIO PRADO, Nº 56	CENTRO	R$ 1.030,84	R$ 773,10
RUA FUNDADORES, Nº 784	CENTRO	R$ 309,26	R$ 515,41
PRAÇA JAMES MELLOR, Nº 300	CENTRO	R$ 1.030,84	R$ 773,10
RUA ANHANGUERA, Nº 260	CENTRO	R$ 773,10	R$ 773,10
RUA ANHANGUERA, Nº 160	CENTRO	R$ 773,10	R$ 773,10
RUA FRANCISCO GALINDO DE CASTRO, Nº 1020	CENTRO	R$ 412,32	R$ 567,00
RUA JOSE FIOROTTO, Nº 150	ANEXO JD MORUMBI	R$ 206,14	R$ 541,20
RUA JOSE FIOROTTO, Nº 235	JD MORUMBI	R$ 206,14	R$ 541,20
RUA SAUDADES, Nº 352	CENTRO	R$ 1.288,54	R$ 567,00
AV. GOVERNADOR PEDRO DE TOLEDO, Nº 200	CENTRO	R$ 1.030,84	R$ 773,10
RUA BELMONTE, Nº 1000	VILA SAUDADES	R$ 515,41	R$ 1.030,84
RUA EGIDIO NAVARRO, Nº 2300	JARDIM SAO BRAZ	R$ 184,17	R$ 412,32
RUA MAESTRO ANTONIO PASSARELLI, Nº 915	CENTRO	R$ 515,41	R$ 721,58
RUA JOSE TRONCOSO, Nº 340	JARDIM SUMARE	R$ 180,41	R$ 541,20
RUA 9 DE JULHO, Nº 496	CENTRO	R$ 1.159,70	R$ 773,10
RUA GENERAL OSORIO, Nº 4	PQ DAS PAINEIRAS	R$ 309,26	R$ 541,20
AV SÃO FRANCISCO, Nº 586	JARDIM PEROLA	R$ 515,41	R$ 773,10
RUA ANHANGUERA, Nº 295	CENTRO	R$ 773,10	R$ 773,10
RUA JOAO CORTELAZZI, 2327	VILA ISABEL MARIN	R$ 245,53	R$ 721,58
RUA JOAO CORTELAZZI, Nº 2357	VILA ISABEL MARIN	R$ 245,53	R$ 670,07
RUA SIQUEIRA CAMPOS, Nº 690	CENTRO	R$ 1.030,84	R$ 773,10
RUA ITORORO, Nº 410 -	PATR. SANTO ANTONIO	R$ 206,14	R$ 541,20
RUA 7 DE DEZEMBRO, Nº 205	CENTRO	R$ 1.030,84	R$ 773,10
RUA SAO LUIZ, Nº 9	JD N SRA DE FATIMA	R$ 206,14	R$ 541,20
RUA ROMILDO CERVELATTI, Nº 99	JD NOVA ERA	R$ 257,74	R$ 541,20
AV JOAO CERNACH, Nº 835	JD N SRA DE FATIMA	R$ 309,26	R$ 541,20
AV JOAO CERNACH, Nº 1091	PQ DAS PAINEIRAS	R$ 309,26	R$ 567,00
AV JOAO CERNACH, Nº 1400	CENTRO	R$ 309,26	R$ 541,20
AV JOAO CERNACH, Nº 1913	PAT. SILVARES	R$ 309,26	R$ 773,10
RUA NOROESTE, Nº 390	VILA MARIA	R$ 180,41	R$ 541,20
RUA OLIVIO JOSE DA ROCHA, Nº 155	PAT SANTO ANTONIO	R$ 206,14	R$ 541,20
RUA IVAN GIORJÃO, Nº 11	QUEMIL	R$ 61,42	R$ 541,20
RUA SANTO MAMPRIM, Nº 430 COND RES A. CAPUANO	RESIDENCIAL MANUELA	R$ 245,53	R$ 721,58
AV NOVE DE JULHO, Nº 1.373	JD N SRA DE FATIMA	R$ 1.288,54	R$ 567,00
RUA ANCHIETA, Nº 255	VILA GUARUJA	R$ 515,41	R$ 773,10
RUA PADRE GERALDO GOZELING, Nº 1242	VILA ISABEL MARIN	R$ 515,41	R$ 773,10
RUA FRANCISCO GALINDO DE CASTRO, Nº 462	CENTRO	R$ 515,41	R$ 773,10
RUA SANTO MAMPRIM, Nº 550 COND RES ILHA DE CAPRI	RESIDENCIAL MANUELA	R$ 245,53	R$ 721,58
RUA PAULO VINSINTIN, Nº 77 - RESIDENCIAL COLIBRI	PARQUE DAS ARVORES	R$ 245,53	R$ 721,58
RUA SANTO MAMPRIM, Nº 600 COND RES MONTE CARLO	RESIDENCIAL MANUELA	R$ 245,53	R$ 721,58
RUA PAULO VISINTIN, Nº 17 - RESIDENCIAL ROUXINOL	PARQUE DAS ARVORES	R$ 245,53	R$ 721,58
RUA JOSE FIOROTTO, Nº 256	JARDIM MORUMBI	R$ 245,53	R$ 773,10
RUA SANTO MAMPRIM, Nº 650 - COND RES MONACO	RESIDENCIAL MANUELA	R$ 245,53	R$ 721,58
RUA AFONSO PENA, Nº 309 - COND RES CHRISTOVAM II	VILA MARIA	R$ 245,53	R$ 721,58
RUA DR LUIZ CARLOS BERTECHINI, Nº 2275	PAT SILVARES	R$ 122,77	R$ 773,10
RUA ANGELA CASTIONE CORTELAZZI, Nº 195	JARDIM PRIMAVERA	R$ 98,21	R$ 721,58
PQ BOSQUE DOS GIRASSOIS	ANEXO VILA GIAMPIETRO	R$ 124,22	R$ 552,13
PQ BOSQUE DAS AZALÉIAS	ANEXO VILA GIAMPIETRO	R$ 124,22	R$ 552,13
RUA SÃO JOSE, Nº 129, ESQ C/R JOÃO GALO	CENTRO	R$ 491,07	R$ 773,10
RUA SANTO MAMPRIM, Nº 700 - COND. RES. ILHA DE BALI	RESIDENCIAL MANUELA	R$ 245,53	R$ 721,58
RUA ROMÃO LUIZ GARCIA, Nº 71 VILLE FELICITTA	RESIDENCIAL LALUCE II	R$ 77,30	R$ 721,58
RUA FRANCISCO GALINDO DE CASTRO, Nº 288	VILA ROBERTO	R$ 184,17	R$ 541,20

VALOR DE CONDOMÍNIO

RUA JOAO CORTELAZZI, Nº 2.259	VILA ISABEL MARIN	R$ 245,53	R$ 773,10
VIA DE ACES A ROD SP 461, Nº 78	ANEXO VILA GIAMPIETRO	R$ 124,22	R$ 552,13
RUA JOAO ESCANHUELA, Nº 319 - ILHA DE SANTORINI	ANEXO RES. PQ. ED. CAPUANO	R$ 245,53	R$ 721,58
RUA JOAO ESCANHUELA, Nº 243 - ILHA DE MYKONOS	ANEXO RES. PQ. ED. CAPUANO	R$ 245,53	R$ 721,58
	Anexo I		
B – Loteamentos Fechados (condomínios residenciais horizontais)		**R$**	**R$**
Endereço do Imóvel		**Vlr M2 Terreno**	**Vlr M2 Edificação**
CONDOMINIO ALPHAVILLE RESIDENCE		R$ 386,58	R$ 1.082,33
SITIOS DE RECREIO PASSAREDO		R$ 51,56	R$ 1.082,33
COND RESIDENCIAL GUATAMBU PARQUE		R$ 103,09	R$ 850,44
RESIDENCIAL VENEZA		R$ 128,84	R$ 670,07
RESIDENCIAL ALAMOVILLE		R$ 347,91	R$ 1.082,33
RESIDENCIAL IBIZA		R$ 386,58	R$ 1.082,33
VILLA DO CHAFARIZ		R$ 386,58	R$ 1.082,33
RESIDENCIAL GAVEA		R$ 247,40	R$ 901,99
RESIDENCIAL DAS AROEIRAS		R$ 309,26	R$ 901,99
RESIDENCIAL PORTAO AZUL II		R$ 347,91	R$ 1.082,33
RESIDENCIAL DECOLORES		R$ 128,84	R$ 670,07
RESIDENCIAL SAN MARINO		R$ 128,84	R$ 670,07
RUA FRANCISCO LAMACCHIA, Nº 792		R$ 38,66	R$ 541,20
RUA DONA IZAURA BOTTEON, Nº 502 COND R V. DI CAPRI		R$ 247,40	R$ 901,99
VILLAGE DAMHA BIRIGUI - AV JOSE AG. ROSSI		R$ 299,48	R$ 901,99
PQ DAS ARVORÉS II - PARQUE INGLÊS		R$ 251,73	R$ 670,07
RES. ART VILLE II		R$ 128,84	R$ 541,20
RES. CAMPO BELLO - JOSE SANCHEZ GUSMAN		R$ 124,22	R$ 670,07
CHÁCARAS VILLA VERDE		R$ 51,56	R$ 1.082,33
CHAC. POUSADA DO SOL		R$ 9,17	R$ 270,57
CHAC. DE RECREIO TERENCE		R$ 20,64	R$ 270,57
RECANTO DO UIRAPURU		R$ 9,17	R$ 270,57
CHAC. DE RECREIO MORADA DO SOL		R$ 9,82	R$ 270,57
CHAC. RECREIO VILA RICA		R$ 9,82	R$ 270,57
CHAC. RECREIO GRAN VILLE		R$ 9,82	R$ 270,57
CHAC. RECREIO SANTO ANTONIO		R$ 9,17	R$ 270,57
CHAC. RECREIO NOVA GRAN VILLE		R$ 9,17	R$ 270,57
CHAC. QUINTA DO SOL		R$ 9,17	R$ 270,57
CHAC. RECREIO SOL NASCENTE		R$ 9,17	R$ 270,57
ESTÂNCIA CAIÇARA		R$ 38,66	R$ 270,57
COND. RES. FORTUNA		R$ 9,17	R$ 270,57
ESTÂNCIA DOS PINHEIRAIS		R$ 9,17	R$ 270,57
RES. ADISA BIRIGUI		R$ 129,19	R$ 588,57
RES. VILLA LOBOS		R$ 184,17	R$ 588,57
RES. BOA VISTA		R$ 128,84	R$ 516,51
RES. AURORA		R$ 98,36	R$ 568,15
CHAC. PEDRO FORTUNA		**R$ 9,17**	**R$ 1.082,33**
CHAC. RES. COSTA		**R$ 9,17**	**R$ 447,48**

Secretaria de
Tributação e
Fiscalização

Prefeitura Municipal de Birigui

CNPJ 46.151.718/0001-80 www.birigui.sp.gov.br

Secretaria de Tributação e Fiscalização
Rua Oswaldo Cruz 146, Centro — CEP 16.200-029 — Fone: (18) 3643-6152

Ofício SMTF 126/50/2024
Assunto: Retificação e Elaboração de Lei

Tendo em vista as Leis já existentes nº 7.195 de 30/11/2022 e Lei nº 7.352 de 18/12/2023, sobre a atualização da planta genérica dos loteamentos **Chácara Residencial Costa** e **Chácara Pedro Fortuna**, solicito que seja analisado a retificação dos valores e elaboração de uma nova Lei conforme os valores atribuídos através dos Laudos de Avaliações emitidos pela Comissão de Revisão de Valor Venal nomeada pela portaria nº 53 de 2019, visando a apuração do valor venal dos imóveis, para fins de lançamento de IPTU.

Loteamentos	**Valores Leis nº 7.195 de 30/11/2022 e Lei nº 7.352 de 18/12/2023**		**Valores M2 do Terreno a serem CORRIGIDOS conforme laudos de Avaliações**
	Vlr M2 Terreno	Vlr M2 Edif.	Vlr M2 Terreno
Chácara Pedro Fortuna	R$ 51,44	R$ 1.082,33	R$ 9,17
Chácara Residencial Costa	R$ 51,44	R$ 447,48	R$ 9,17

Aproveito a oportunidade para renovar nossos protestos de respeito e consideração.

Atenciosamente,

Birigui, 02 de Maio de 2024.

Beatriz de Andrade Álvaro
Chefe Divisão de Fiscalização e Tributos

Fernanda Zonta Vicentin
Diretora de Tributação

À Secretaria Municipal de Governo
Divisão de Atos Oficiais e Expediente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Preliminares:

O presente Laudo de Avaliação visa determinar a revisão do valor venal do Condomínio Residencial Costa, com frente para a Estrada Municipal Joaquim Paulo BGI-258, Bairro Córrego do Veado, neste Município, Distrito e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo.

Introdução:

O presente laudo é elaborado sob a responsabilidade de uma equipe de técnicos, os quais se dedicam a estas particularidades em benefício da municipalidade, avaliando bens de patrimônio de pessoas físicas e jurídicas.

Objetivo do Trabalho:

É a determinação do valor venal, para o imóvel aqui apresentado, levando-se em conta as benfeitorias sobre ele existentes.

1. METODOLOGIA APLICADA:

1.1. MÉTODO: - Comparativo pelos dados de Mercado.

1.2. NÍVEL DE PRECISÃO: - Precisão Grau I

1.3. NORMA UTILIZADA: - NBR – 14.653 - ABNT - Avaliação de imóveis

2. VISTORIA:

2.1. LOCALIZAÇÃO:

(Matrícula nº 89.994 – CRI – Birigui-SP). O Condomínio de Lotes denominado CONDOMINIO "RESIDENCIAL COSTA", será assim constituído: a) Número de unidades autônomas de lotes: I8 (dezoito) divididas em 02 (duas) Quadras, denominadas "A" e "B"; b Destinação: Residencial; c) Via de circulação interna: 01 (uma) via; d) Area destinada a instalação do poço e caixa d'água para distribuição de água potável; c) Area destinada P guarita. Condomínio submete-se ao regime de condomínio de lotes regulamentado pela Lei no 10.406/02 Lei no 4.591/64, constituído de partes de propriedade e uso comum e de partes de propriedade uso privativo.

Especificação.

Área total da gleba 49.840,00m²

Area das unidades autônomas (privativa). 44.303,72m².

Via de circulação interna 4.022,83m²

Poco e caixa d'agua 43,83 m2

Serviços 43,83m²

Faixa non aedificandi-. Quadra A 711.99m²

Faixa non aedificandi - Quadra B 698,60m²

Guarita 15,20m²

Constituem partes comuns de divisão proporcional; a guarita, a via de circulação interna, o poço a caixa d'água, a área de serviços, a rede de distribuição de energia elétrica e de água potável, a iluminação da via interna, a cerca que circunda o perímetro do condomínio, e ainda,

tudo o que possa servir de uso comum entre os condôminos e como partes privativas as áreas das unidades autônomas devidamente individuais.

3. **AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS:**

Onde:

FF = Fator Fonte

VT = Valor do terreno

Q = Valor unitário do metro quadrado (Obtido através de pesquisa)

A = Área total do imóvel = m²

Teremos então:

VT = A x Q =

VT = A x R$ 9,17**(nove reais e dezessete centavos)**

REF: Novembro/2.023

4. **ENCERRAMENTO:**

Concluído o trabalho executado pela Comissão nomeada pela Portaria n.º 53 de 2.019, em duas páginas frente e verso, fica encerrado o presente Laudo de Avaliação.

Birigui, 17 de novembro de 2023

ARQ. E URB. PERSON ROBERTO DA COSTA JUNIOR
CAU - SP A1286927

ENG.º CIVIL DANIEL NOZOMU HAZASKI
CREA – SP 5069273022

CORRETOR IMOBILIÁRIO JOSÉ ALVES DE MORAIS
CRECI – SP 136937

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Preliminares:

O presente Laudo de Avaliação visa determinar a revisão do valor venal do Residencial Pedro Fortuna, com frente para a Estrada Municipal Luiz Fortuna BGI-464, Bairro Córrego Fundo, neste Município, Distrito e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo.

Introdução:

O presente laudo é elaborado sob a responsabilidade de uma equipe de técnicos, os quais se dedicam a estas particularidades em benefício da municipalidade, avaliando bens de patrimônio de pessoas físicas e jurídicas.

Objetivo do Trabalho:

É a determinação do valor venal, para o imóvel aqui apresentado, levando-se em conta as benfeitorias sobre ele existentes.

1. METODOLOGIA APLICADA:

1.1. MÉTODO: - Comparativo pelos dados de Mercado.

1.2. NÍVEL DE PRECISÃO: - Precisão Grau I

1.3. NORMA UTILIZADA: - NBR – 14.653 - ABNT - Avaliação de imóveis

2. VISTORIA:

2.1. LOCALIZAÇÃO:

(Matrícula nº 83.152 – CRI – Birigui-SP). "RESIDENCIAL PEDRO FORTUNA", com superfície total de 281.110,00 metros quadrados, assim divididos: ÁREA DOS LOTES: 198.360,81 metros quadrados, que formam 96 (noventa e seis) lotes assim distribuídos: Quadra A: 37 lotes; Quadra B: 09 lotes; Quadra C: 16 lotes; Quadra D: 28 lotes e Quadra E: 06 lotes; SISTEMA VIÁRIO (ruas e vielas): 50.720,72 metros quadrados; ÁREA INSTITUCIONAL: 6.530,76 metros quadrados; e ÁREA VERDE: 25.497,71 metros quadrados, o empreendimento conta com Sistema Isolado de Abastecimento de Água, composto de Sistema de Captação através de Poço Tubular Profundo com vazão média de 9,8 metros cúbicos por hora, Reservatório Metálico Elevado com capacidade de 110,00 metros cúbicos; Rede de Distribuição de água executada nos passeios, e ligações domiciliares; Guias e Sarjetas; Sistema de Drenagem das águas pluviais (galerias de Águas Pluviais) e Sistema Viário, os quais se encontram em perfeitas condições de uso, atendendo todos os lotes, sendo de inteira responsabilidade dos proprietários dos lotes do referido empreendimento, sua manutenção e operação, dispensando-se a apresentação de cronograma de execução de obras, exceto para a rede de Distribuição de Energia Elétrica e Iluminação Pública, para as quais foi apresentado a municipalidade, Termo de Compromisso e respectivo Cronograma de Execução nos termos do inciso III, do artigo 784 da Lei nº 13.105/15, ainda, houve aprovação municipal quanto a questão urbanística do Projeto de Regularização Fundiária e Aprovação Ambiental, nos termos do art. 12 da Lei 13.465/2017, estando referido projeto de regularização de acordo com as diretrizes municipais e ambientais.

3. **AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS:**

Onde:

FF = Fator Fonte

VT = Valor do terreno

Q = Valor unitário do metro quadrado (Obtido através de pesquisa)

A = Área total do imóvel = m²

Teremos então:

VT = A x Q =

VT = A x R$ 9,17**(nove reais e dezessete centavos)**

REF: Janeiro/2.024

4. **ENCERRAMENTO:**

Concluído o trabalho executado pela Comissão nomeada pela Portaria n.º 53 de 2.019, em duas páginas frente e verso, fica encerrado o presente Laudo de Avaliação.

Birigui, 24 de janeiro de 2024

ARQ. E URB. PERSON ROBERTO DA COSTA JUNIOR
CAU - SP A1286927

ENG.º CIVIL DANIEL NOZOMU HAZASKI
CREA – SP 5069273022

CORRETOR IMOBILIÁRIO JOSÉ ALVES DE MORAIS
CRECI – SP 136937

Prefeitura Municipal de Birigui
Estado de São Paulo
CNPJ 46.151.718/0001-80
Secretaria de Negócios Jurídicos
Centro Administrativo Leonardo Sabioni
Rua Anhanguera, 1155, Jd. Morumbi, Birigui/SP - CEP 16200-067 - (18) 3643-6007

À SECRETARIA MUNICIPAL DE TRIBUTAÇÃO E FISCALIZAÇÃO
Serviço de Fiscalização Tributária

REQUERIMENTO N.º 26377/2023
REQUERENTE: RESIDENCIAL PEDRO FORTUNA SPE LTDA.
ASSUNTO: Revisão de Valor Venal

PARECER 088/2024-VUM

Remete a Secretaria Municipal de Tributação e Fiscalização, através do seu Serviço de Fiscalização Tributária, o expediente em que RESIDENCIAL PEDRO FORTUNA SPE LTDA. pleiteia a revisão de valor venal para fins de IPTU do exercício de 2023 referente ao imóvel sito à Estrada Municipal Luiz Fortuna (BGI-464), s/nº, km. 02, Córrego Fundo, nesta cidade. Argumenta que o valor venal está superavaliado.

Pois bem. É sabido que a Administração Pública pode rever seus atos de ofício ou a requerimento da parte, anulando-os quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogando-os, por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos.

No caso em apreço, considerando o levantamento feito pela Comissão de Revisão de Valor Venal nomeada pela Portaria nº 53 de 2019, imperioso que seja recalculado o tributo incidente sobre a área apontada no presente expediente, retificando a base de cálculo do IPTU da mesma para R$ 9,17 o metro quadrado (ref. janeiro/2024), com a retificação, por consequência, dos valores devidos. Esse é o valor da avaliação baseado em informações técnicas; a nós, leigos no assunto, não cabe discutir.

Isto Posto, opinamos pelo **DEFERIMENTO** do presente expediente, a fim de determinar a revisão do lançamento de IPTU do exercício de 2023 e seguintes, nos termos da fundamentação supra, baseada na análise técnica inserta no presente expediente.

É o nosso entendimento, s.m.j.

Birigui, 8 de fevereiro de 2024.

VERIDIANA URBANO MATTIAZZO
Diretora de Gestão Adm. e Consultiva Municipal
OAB/SP 143.558

Secretaria de Tributação e Fiscalização

Prefeitura Municipal de Birigui
CNPJ 46.151.718/0001-80 www.birigui.sp.gov.br

Secretaria de Tributação e Fiscalização
Rua Oswaldo Cruz 146, Centro — CEP 16.200-029 — Fone: (18) 3643-6152

Requerente: Residencial Pedro Fortuna SPE Ltda

Estrada Municipal Fortuna – BGI 464

CNPJ : 26.281.548/0001-40

Referência: Proc. 26377/2023

Solicita o requerente reavaliação do enquadramento da planta genérica de terreno do condomínio residencial Pedro Fortuna.

O referido expediente foi objeto de análise pela Secretara Municipal de Negócios Jurídicos - Diretoria de Gestão Administrativa e Consultiva Municipal, o qual transcrevemos:

PARECER 088/2024-VUM

"Remete a Secretaria Municipal de Tributação e Fiscalização, através de seu Serviço de Fiscalização Tributária, o expediente em que RESIDENCIAL PEDRO FORTUNA SPE LTDA, pleiteia a revisão do valor venal para fins de IPTU do exercício de 2023 referente ao imóvel sito à Estrada Municipal Luiz Fortuna (BGI-464), s/nº, km 02, Córrego Fundo, nesta cidade. Argumenta que o valor venal está superavaliado.

Pois bem. É sabido que a Administração Pública pode rever seus atos de ofício ou a requerimento da parte, anulando-os quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogando-o, por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos.

No caso em apreço, considerando o levantamento feito pela Comissão de Revisão de Valor Venal nomeada pela portaria nº 53 de 2019, imperioso que seja recalculado o tributo incidente sobre a área apontada no presente expediente, retificando a base de cálculo do IPTU da mesma para R$9,17 o metro quadrado (ref. janeiro/2024), com a retificação, por consequência, dos valores devidos. Esse é o valor da avaliação baseado em informações técnicas; a nós, leigos no assunto, não cabe discutir.

***Lei nº 2040/1981; Lei nº 4.415/2002; Lei nº 7.195/2022 e Lei nº 7.352/2023.

Secretaria de Tributação e Fiscalização

Prefeitura Municipal de Birigui
CNPJ 46.151.718/0001-80 www.birigui.sp.gov.br

Secretaria de Tributação e Fiscalização
Rua Oswaldo Cruz 146, Centro — CEP 16.200-029 — Fone: (18) 3643-6152

Isto posto, opinamos pelo DEFERIMENTO do presente expediente, a fim de determinar a revisão do lançamento do IPTU do exercício de 2023 e seguintes, nos termos da fundamentação supra, baseada na análise técnica inserta no presente expediente.

A manifestação retro, no entanto, não produz efeitos vinculantes, por se tratar de parecer meramente opinativo:

Nessa direção leciona Hely Lopes Meirelles (Direito Administrativo Brasileiro. 39ª ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2013, p. 204):

> *O parecer tem caráter meramente opinativo, não vinculando a Administração ou os particulares à sua motivação ou conclusões, salvo se aprovado por ato subsequente. Já, então, o que subsiste como ato administrativo não é o parecer, mas, sim, o ato de sua aprovação, que poderá revestir a modalidade normativa, ordinatória, negocial ou punitiva.*

Neste caminho, em nosso entender, temos que parte do entendimento da Ilma. Diretoria não merecer prosperar. Isso porque, consoante redação contida no bojo do art. 5º, parágrafo único do Código Tributário do Município de Birigui, o fato gerador do Imposto Territorial Urbano dá-se sempre em 1º (primeiro) de janeiro de cada ano.

Nesse sentido, para o exercício de 2023 o valor do metro quadrado do Residencial Fortuna era de R$9,17 (nove reais e dezessete centavos), e malgrado a informação trazida à baila pela Diretoria de Gestão Administrativa e Consultiva Municipal, para o presente exercício o valor do m² passa a ser R$9,65 (nove reais e sessenta e cinco centavos), conforme os índices de atualização monetária incidentes ano a ano, como corolário da reposição inflacionária (art. 14, CTM).

Nessa direção, tratando-se de parecer meramente opinativo, sem validação, **ACATAMOS SEU CONTEÚDO EM PARTE**, para **DETERMINAR** que seja procedida a revisão do lançamento efetuado face ao Residencial Pedro Fortuna para os exercícios de 2023 e 2024, retificando o valor do metro quadrado do terreno para R$9,17 para o exercício de 2023 e R$9,65 para o exercício corrente, observando-se, ainda para fins de lançamentos futuros, as atualizações monetárias incidentes.

***Lei nº 2040/1981; Lei nº 4.415/2002; Lei nº 7.195/2022 e Lei nº 7.352/2023.

FLS. 45
Rub. 2

Secretaria de Tributação e Fiscalização

Prefeitura Municipal de Birigui

CNPJ 46.151.718/0001-80 www.birigui.sp.gov.br

Secretaria de Tributação e Fiscalização
Rua Oswaldo Cruz 146, Centro — CEP 16.200-029 — Fone: (18) 3643-6152

Fica, portanto, reconhecida a procedência pedido inicial.

Birigui, 19 de março de 2024.

À Diretora de Tributação, para as providências cabíveis.

gov.br Documento assinado digitalmente
CINTIA ALVES RODRIGUES
Data: 19/03/2024 12:29:59-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Cintia A. Rodrigues
Chefe de Divisão de Fiscalização e Tributos - Interina

FERNANDA ZONTA VICENTIN:36872590807
Assinado de forma digital por FERNANDA ZONTA VICENTIN:36872590807
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Presencial, ou=44434587000112, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(em branco), cn=FERNANDA ZONTA VICENTIN:36872590807
Dados: 2024.03.19 12:34:13 -03'00'

Fernanda Zonta Vicentin
Diretora de Tributação

O Secretário Municipal de Tributação e Fiscalização defere o presente expediente.

Luis Marcelo Cunha Belluzzo
Secretário Municipal de Fiscalização e Tributação

***Lei nº 2040/1981; Lei nº 4.415/2002; Lei nº 7.195/2022 e Lei nº 7.352/2023.