CÂMARA MUNICIPAL DE
SALVADOR
O futuro da cidade
passa por aqui.

REQUERIMENTO ESPECIAL Nº204/2021

O Vereador **EDVALDO BRITO**, Líder do PSD – Partido Social Democrático, que a este subscreve, **REQUER** à Mesa, ouvido o Plenário, nos termos do art.218, V, do Regimento Interno desta Câmara Municipal, que seja dirigido, ao **Exmo. Sr. Prefeito do Município de Salvador**, **PEDIDO DE INFORMAÇÕES** sobre o necessário envio para esta Casa Legislativa da proposta de avaliação ou realinhamento dos **VUP** - Valores Unitários Padrão de Terrenos e de Construção, constantes da Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município.

Esse procedimento, que a lei **obriga** o Poder Executivo, é recomendável que seja feito em tempo razoável para a deliberação do Poder Legislativo, dada a complexidade da análise dos elementos constitutivos da decisão, conforme está exposto na JUSTIFICATIVA, razão pela qual se pedem essas informações.

Salvador, sala das sessões., em 1º de setembro de 2021

EDVALDO BRITO
Vereador pelo PSD – Partido Social Democrático

CÂMARA MUNICIPAL DE
SALVADOR
O futuro da cidade
passa por aqui.

JUSTIFICATIVA

O presente pedido tem fundamento na ***competência*** desta Câmara Municipal para **avaliar** ou **realinhar** os **VUP** – Valores Unitários Padrão de Terreno e de Construção que servem de referência para a apuração do **valor venal** de cada imóvel que é a **base de cálculo** do **IPTU** – imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, os quais devem constar da **Planta Genérica de Valores Imobiliários** do Município, em razão das características de **cada** imóvel.

O exercício dessa atribuição legislativa ocorre a partir da iniciativa *vinculada* do Prefeito do Município de Salvador, determinada pelo art.67 da lei nº7.186, de 27 de dezembro de 2006 – CÓDIGO TRIBUTÁRIO E DE RENDAS DO MUNICÍPIO DO SALVADOR – *in verbis*:

> **Art. 67**. O Poder Executivo **submeterá** à apreciação da Câmara Municipal, **no primeiro exercício de cada legislatura** e, quando necessário, proposta de avaliação ou realinhamento dos Valores Unitários Padrão de Terreno e de Construção de forma a garantir a apuração prevista no art. 65 desta Lei, considerando:
> I - em relação ao terreno:
> a) as características gerais da infraestrutura urbana onde estiver situado e as do seu entorno;
> b) a infraestrutura, o potencial construtivo e o tipo de via do logradouro, trecho de logradouro ou face de quadra onde estiver situado;
> c) a valorização do logradouro, tendo em vista o valor praticado nas transações correntes no mercado imobiliário;
> II - em relação à construção:
> a) as características gerais da infraestrutura urbana onde estiver situada e as do seu entorno;
> b) as características técnicas, equipamentos especiais, atributos construtivos e usos predominantes dos imóveis onde estiver situada;
> c) a valorização da construção, tendo em vista o valor praticado nas transações correntes no mercado imobiliário;
> III - as diretrizes do zoneamento definidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PDDU e legislação complementar;

IV - outros critérios técnicos pertinentes definidos em Ato do Poder Executivo.

§ 1º O Poder Executivo regulamentará o disposto neste artigo, especificando os elementos a serem empregados na definição e reavaliação dos Valores Unitários Padrão de terreno e de construção.

§2º Para levantamento dos Valores Unitários Padrão a que se refere este artigo, poderá o Município contar com a participação de representantes de órgãos de classe ou categoria, conforme disposto em regulamento.

§ 3º Os Valores Unitários Padrão poderão ser revistos por Ato do Poder Executivo, quando se tratar somente de atualização monetária.

§ 4º Para o cálculo do imposto sobre imóvel localizado em logradouro que ainda não conste da Planta Genérica de Valores deverá ser adotado o Valor Unitário Padrão do logradouro da mesma região geográfica que possua características semelhantes.

§ 5º Os critérios para o enquadramento dos padrões construtivos das unidades imobiliárias são:

I – os materiais e acabamentos empregados na fachada principal;

II – as características estruturais;

III – os equipamentos especiais que servem a unidade imobiliária.

§ 6º O Poder Executivo poderá estabelecer Setores Fiscais, subdividir e ordenar os logradouros em trechos, quadras e faces de quadra para os fins do disposto neste artigo.

§ 7º Os VUP de terreno poderão ser reduzidos em trechos e faces de quadra de logradouros, para os fins do disposto no inciso I deste artigo, por ato do Poder Executivo.

§ 8º O Poder Executivo poderá adequar a pontuação definida na Tabela XV do Anexo XV, bem como ajustar o correspondente enquadramento dos padrões de construção, atribuído na Tabela XVI, Anexo XVI desta Lei, para melhor refletir os padrões existentes no mercado imobiliário.

Consequentemente, é um *poder-dever*, ou seja, uma prerrogativa do Chefe do Poder Executivo, que se constitui, ao mesmo tempo, em uma incumbência inafastável, sob pena de invalidação da cobrança do IPTU, nos exercícios subsequentes, caso os **VUP** sejam aqueles, anteriormente, vigentes, pois terão de passar a serem objeto de avaliação e de realinhamentos, considerando que, de outra forma, se desobedecerá, inclusive, decisões do Egrégio Tribunal de Justiça da Bahia.

Verifica-se que a complexidade da descrição, feita pelo legislador municipal, conforme os dispositivos supra transcritos, impõe o cumprimento da lei complementar de *normas gerais*, o Código Tributário Nacional, que é integrativa da Constituição e pela qual a base

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR
O futuro da cidade passa por aqui.

de cálculo do IPTU é o **valor venal** do imóvel, o qual tem de ser apurado da forma disciplinada pelas regras legais antes transcritas, naquilo que estas forem adequadas àquelas *normas gerais*.

Valor venal não é igual a **valor de mercado**.

Valor de mercado consiste no preço do imóvel, composto pelas circunstâncias da oferta e da procura, às vezes decorrente da chamada *bolha imobiliária*. É variável ao sabor dessas circunstâncias.

Valor venal, além de ter de observar a *capacidade contributiva*, em Salvador ele é apurado cumprindo-se a *individualização* determinada pela **ADIN nº1/1991** do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, a qual *individualização* consegue-se pela técnica oferecida pelo **SICAD** – *Sistema Cartográfico e Cadastral do Município do Salvador*, institucionalizado através do Decreto nº16.781/2006 que implementou o **CTM** – Cadastro Técnico Multifinalitário resultante de norma do Ministério das Cidades.

O Poder Executivo é **obrigado**, enfim, a submeter à apreciação desta Câmara Municipal, neste ano de 2021, primeiro exercício desta legislatura, a qual teve inicio a 1º de janeiro, a proposta de avaliação ou realinhamento dos **VUP** de terreno e de construção, de forma a garantir a fidelidade da apuração do IPTU para os exercícios que se seguem.

Se não o fizer, corre-se o risco de descumprimento, também, da Lei de Responsabilidade Fiscal – Lei Complementar nº101, de 04 de maio de 2000 – e, até por isso, o subscritor desse requerimento preveniu essa desobediência, mediante emenda de sua autoria, acolhida quando da votação da LDO – Lei de Diretrizes Orçamentárias deste ano, evitando, assim, que se inviabilizasse essa avaliação ou realinhamento, se a LDO tivesse deixado de **dispor** sobre essa alteração da legislação tributária municipal.

A Câmara Municipal tem votado, sempre, essa lei de realinhamento dos **VUP** no mês de setembro do primeiro exercício de cada legislatura (cf., por ex. as leis nº8.473, de 27 de setembro de 2013 e nº9.279, de 28 de setembro de 2017).

A razão desse calendário está na adequação do PPA - Plano Plurianual, das LDO e das leis orçamentárias que se sucedem.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SALVADOR
O futuro da cidade passa por aqui.

Este **requerimento** é, pois, **pertinente**, considerando que, no último dia 31 de agosto, o Exmo. Sr. Prefeito Municipal, pessoalmente, trouxe a esta Casa o PPA e essa adequação impõe-se.

Salvador, 1º de setembro de 2021.

Edvaldo Brito – Vereador, Líder do PSD