



CÂMARA MUNICIPAL DE LIMA DUARTE

Aos doze dias do mês de novembro de dois mil e dezoito, reúne-se este Legislativo na Sala de Sessões da Câmara Municipal, às dezoito horas, para a realização da segunda Audiência Pública do décimo primeiro Período da segunda Sessão Legislativa, sob a presidência do Vereador Mário Carvalho Delgado Júnior, que com as palavras de praxe, percebendo haver número regimental, declarou abertos os trabalhos. O Presidente determina que se faça a chamada, observando a presença de todos os Vereadores. Em seguida, informa que o objeto da presente Audiência é a discussão e publicidade do Projeto de Lei Ordinária nº 26/2018 que *“Dispõe sobre a planta genérica de valores e estabelece critérios de apuração do valor venal dos imóveis cadastrados no Município”*. O Presidente após destacar a presença da Procuradora Geral do Município Thamara Ursula Nascimento e Silva, da Secretária Municipal de Administração Renata Ventura do Nascimento, do Prefeito Municipal Geraldo Gomes de Souza, do Vice Prefeito Tadeu Tavares de Matos, do Munícipe Francisco Roque Clemente, do Ex-vereador Davi Pimenta Delgado, agradece a presença de todos os munícipes e passa a palavra ao Representante da Empresa Geoline Charles, que após cumprimentar a todos, informa que após estudo foi verificado que 50% dos imóveis de Lima Duarte não estão cadastrados para cobrança de IPTU e que o ultimo cadastro realizado foi no ano de 2007; destaca que a partir do ano de 2015 estão sendo notificadas Prefeituras que não cobram ou possuem cadastro de IPTU desatualizado; afirma que o Projeto de Lei tem por objetivo adequar a cobrança de IPTU à legislação atual, além de promover justiça tributária, considerando a existência de proposta de descontos para regularização em um prazo de cinco anos. Em seguida o representante da Empresa Geoline Engenharia Guilherme, após cumprimentar a todos, descreve que a Planta Genérica de Valores trata de uma avaliação em massa, que busca definir o valor de metro quadrado como um todo, no âmbito municipal e de acordo com o cadastro da Prefeitura, fazer ajustes conforme as peculiaridades de cada imóvel. Explana sobre a abordagem técnica que levou a comissão municipal de valores a definir os valores de metro quadrado do terreno e a tabela de preços da construção. Destaca que o Código Tributário do Município de Lima Duarte determina que seja nomeada uma comissão de valores para fixar o valor de metro quadrado do terreno e das edificações, destacando a importância de realização de estudo baseado em normas técnicas e legislações vigentes; informa que o Papel da Comissão Municipal de Valores é fazer um trabalho técnico o justifica contratação de empresa que subsidia a tomada de decisões na busca da maior maneira de se fazer justiça tributária e social, com objetivo de formação de consciência da cidadania, pois a sociedade começa a participar das discussões tributárias e a conhecer o valor de seus imóveis. Embasamento dos trabalhos: Normas da ANT de avaliações de imóveis; segundo ele, a Empresa Geoline Engenharia foi contratada pelo Poder Executivo Municipal para elaborar um projeto que envolve o cadastro de imóveis, feito através de veículo aéreo não tripulável que consegue imagens de alta resolução com precisão de centímetros e a partir destas imagens é feita a vetorização de todos os terrenos e de suas edificações; conceitua que Planta Genérica de Valores trata-se da tabela, na qual constam os valores dos terrenos e os preços das edificações; informa que a regularização fundiária que é um projeto bastante interessante que visa regularizar imóveis que atualmente não tem documentação e que dependerá da aprovação do Projeto de lei em questão; explica que o Valor Venal do Imóvel é obtido através da soma do valor do terreno e da edificação, que nele está e que existem diversas formas de atribuir estes valores, no entanto a mais simples e mais conhecida e que trata de todos os fatores seria multiplicando a Área do Terreno pelo valor unitário (definido por estudo técnico de mercado) e somando área construída da edificação considerando suas características; explana que para definir o valor do metro quadrado dos imóveis, o Município de Lima Duarte foi dividido em várias zonas, residenciais e comerciais, posteriormente foi criado um lote Paradgma (lote modelo), que representa o Município de Lima Duarte sendo considerada uma área de 350m² por sua maior representatividade e destaca que para este cálculo todos os terrenos são considerados planos, já que no cadastro da Prefeitura Municipal existem fatores de correção (Ex.: terreno acidentado tem decréscimo de 30%, terreno de aclave tem decréscimo de 20%, terreno em declive tem decréscimo de 10%), possibilitando que ao final o valor do metro quadrado conforme a topografia de cada terreno, receba descontos; destaca que a consideração de



CÂMARA MUNICIPAL DE LIMA DUARTE

variáveis é significativa para encontrar o valor unitário do terreno para cada Zona determinada a partir do lote modelo, sendo elas: infraestrutura (completa, parcial ou inexistente), corredor de comércio (área comercial ou residencial) e valor unitário (encontrado a partir do modelo estatístico); informa a existência de documento denominado memorial de cálculo no qual estão definidas todas as variáveis e seus conceitos e da proposta de enxugar os fatores municipais que levam decréscimos no valor dos imóveis, já que segundo ele, muitos não fazem sentido e são desatualizados; informa que o valor das edificações foi determinado pela adoção de metodologia utilizada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil – SINDUSCON – MG, por se tratar de valor mais representativo e mais baixo em relação aos valores de outros órgãos; destaca que o IPTU é uma alíquota aplicada sobre o valor de cada imóvel e que no Município de Lima Duarte é o valor de 0,5% para lotes cercados e com passeio e 0,1% para lotes que não tenham, contudo esta última não é aplicada pela Prefeitura atualmente; segundo ele, o cadastro municipal conta com muitas informações desnecessárias (Ex.: se o imóvel tem instalação sanitária e se é interna ou externa) e faltam informações importantes, já sugeridas (Ex.: alinhamento e recuo do imóvel com relação a calçada) e destaca que a cobrança de BDI será no valor fixo de 1,26 %, contudo pode ser revisto, reduzindo o valor ou retirado a cobrança; explica que terrenos com mais de 1.000 m² contarão com decréscimos conforme escala de área, contidas no projeto de lei e que foi constatada a existência de alguns imóveis que ocupam áreas de domínio público e faixas não edificantes, informando que estes pagaram acréscimo, conforme sua irregularidade; finaliza colocando-se à disposição para esclarecimento de dúvidas. O Prefeito Municipal após cumprimentar a todos, afirma que a regularização da cobrança de IPTU, tem por meta a promoção de justiça social, o cumprimento de metas estabelecidas no Plano Diretor e regularização fundiária, principalmente para pessoas com baixo poder aquisitivo; destaca que para apresentação do projeto de lei em questão foi realizado estudo que possibilitará maior autonomia financeira para o Município de Lima Duarte. O Vereador Geraldo Fonseca Neto após cumprimentar a todos, informa que o BDI, se trata de imposto cobrado na fase de construção de imóveis por construtoras, porém no Município de Lima Duarte a maioria das construções são feitas por pedreiros particulares e sugere que a taxa seja retirada. O Município Hélio Augusto da Silva após afirmar que o BDI já é cobrado durante o período de construção do imóvel, solicita que seja apresentado cronograma físico e financeiro de como será aplicada a arrecadação com IPTU e que este esteja previsto em Lei, garantido segundo ele, a transparência dos atos público. O Representante da Empresa Geoline Charles informa que todo imposto denominado tributo, vai para o caixa único do município, já que, conforme legislação vigente, não pode ter destinação pré-determinada; destaca que atualmente a arrecadação do IPTU é gasta na manutenção de serviços essenciais. A Secretária Municipal de Fazenda e Finanças após cumprimentar a todos, explica que de todo recurso oriundo da arrecadação de impostos, deve-se destinar o mínimo constitucional de 25% para a educação e a saúde, o restante é utilizado como recurso próprio. O Vereador João Batista de Moura Júnior após cumprimentar a todos, questiona de que forma a atualização de valores para cobrança de IPTU interferirá e impactará nas finanças do limaduartinos; finaliza solicitando que para maior esclarecimento seja feita uma simulação. O representante da Empresa Geoline Engenharia Guilherme, explica que as áreas de terraços de cada imóvel foram mediadas e contam como um fator de valorização, sendo somando ao valor venal do imóvel o referente a 30% da área do telhado; realizou simulação de cobrança de IPTU conforme proposto pelo Projeto de Lei em questão: Imóvel com área de 126 m² de terreno, no Bairro Pinheiros (R\$ 202,69 o valor do m²), terreno de esquina (acrécimo de 10%), topografia acrive (decrécimo de 30%), terreno firme (sem acréscimo ou decréscimo), ocupação regular, Valor R\$ 19,664,00 – Área construída de 270 m² (R\$ 1.687,00 valor do m²), imóvel recuado (decrécimo de 20%), posicionado no nível da rua, bom padrão de construção, novo, valor em que foi avaliado a edificação R\$ 459.000,00, valor venal do imóvel R\$ 478.000,00, segundo ele o imóvel está lançado no sistema do Município no valor de R\$ 12.682,00, atualmente é recolhido IPTU no valor de R\$ 90,00 e conforme a nova proposta de cobrança, o valor seria R\$ 2.094,00; acrescenta que a proposta é regularizar muitos imóveis que não pagam IPTU ou pagam de forma incorreta. O Vereador João Batista de Moura Júnior afirma que o Projeto de



CÂMARA MUNICIPAL DE LIMA DUARTE

Lei precisa ser estudado com muita cautela para que a longo prazo, não prejudique a população do Município de Lima Duarte. O Prefeito Municipal Geraldo Gomes de Souza, sugere que pessoas da plateia usem seus imóveis como referência para simulações; destacou que está sendo formado o Conselho da Cidade que poderá opinar no planejamento de investimentos, para que a próximas administrações tenham mais consciência das demandas municipais. O Munícipe Hélio Augusto da Silva se pré-dispõe a participar do Conselho da Cidade. A Secretária Municipal de Administração Renata Ventura, após cumprimentar a todos, explica que houve chamamento para composição do Conselho da Cidade, mas só foram feitas três inscrições. O Munícipe Edvan, após cumprimentar a todos, afirma que só concordaria com o reajuste do IPTU se o bairro onde mora, contasse com infraestrutura e saneamento. O Prefeito Municipal informa que será feita avaliação social para aplicação de descontos ou isenção do pagamento de IPTU. O Munícipe Edvan, afirma considerar a situação injusta, já que habita em um bairro, no qual não existe calçamento e as ruas ficam intransitáveis em períodos de chuva; finaliza afirmando que conforme a progressão de valores apresentada, no ano de 2025 munícipes com renda de um salário mínimo, não terão condições de pagar o valor cobrado pelo IPTU. O Munícipe Henrique Delgado solicita que seja feita simulação de valores de cobrança de seu imóvel localizado no Distrito de Conceição de Ibitipoca. O representante da Empresa Geoline Charles após explicar que está sendo proposto aumento da alíquota de IPTU, mas a atualização dos valores dos imóveis, realiza simulação e apura que no ano de 2018 foi pago valor de R\$ 250,00 e que no ano de 2019, seguindo a proposta de reajuste o valor seria R\$ 163,00. A munícipe Dalva Delgado após cumprimentar a todos, opina que após trinta anos caso munícipes não tenham condições de pagar o valor referente ao IPTU, o Poder Executivo Municipal terá o direito de executar a dívida e até ter direito ao imóvel; discorda com a cobrança de BDI; finaliza afirmando concordar com a organização dos tributos municipais, porem dentro dos limites financeiros dos munícipes. O Representante da Empresa Geoline explica que a cada quatro anos a Planta de Valores pode ser atualizada, conforme a realidade financeira do Município. O Vereador Marcelo Rodrigues de Freitas após cumprimentar a todos, concorda com a importância da atualização de tributos municipais, contudo considera a proposta muito impactante, somente o BDI representa 26% do valor do imposto; manifesta-se favorável ao debate e sugere que a votação do Projeto de Lei seja no ano de 2019, para que a população tenha condições de se preparar financeiramente; finaliza opinando que o ato de regularizar 50% de imóveis que não pagam IPTU já elevará a arrecadação. O representante da Empresa Geoline Engenharia Guilherme informa a existência da possibilidade de parlamento do IPTU em até oito vezes com desconto e destaca que há impacto financeiro porque o cálculo atual está defasado. O Munícipe Francisco Roque Clemente, após cumprimentar a todos, destaca a importância da triagem social e manifesta sua preocupação com o impacto financeiro que será causado pela proposta de reajuste do IPTU; salienta a importância da participação da comunidade na discussão e atribui a culpa da defasagem na cobrança do imposto às administrações municipais anteriores. O Representante da Empresa Geoline Engenharia Charles, explica que só cobrado IPTU de imóveis localizados em Distritos e áreas consideradas urbanas; afirma que a regularização proposta é importante para promover justiça social e que a medida é impopular, necessária e de muita responsabilidade. O Munícipe Hélio Augusto da Silva destaca que todos são favoráveis ao cadastramento de imóveis e a regularização, contudo a discordância está no percentual de reajuste proposto. O representante da Empresa Geoline Engenharia Charles, informa que os valores de imóveis não foram atualizados no cadastro municipal e que por esse motivo, todos estão pagando abaixo do valor que deveriam. O Vereador Aristides dos Reis de Magalhães após cumprimentar a todos, sugere que caso o projeto de lei seja aprovado, o índice e inadimplência será enorme, já que o impacto financeiro será grande e muitos bairros ainda são deficientes de infraestrutura e saneamento; com relação a proposta de regularização fundiária, como será feita. O Prefeito Municipal Geraldo Gomes de Souza, afirma que é descartável a hipótese de adiar a votação do Projeto de lei em questão para o ano de 2019, já que segundo ele, é necessário obter autorização através de lei para o cadastramento de imóveis cujos proprietários não pagam IPTU; finaliza solicitando aos Vereadores que



CÂMARA MUNICIPAL DE LIMA DUARTE

analisem a proposta com cuidado. A munícipe Zélia após cumprimentar a todos, afirma que é necessário que todos os proprietários de imóveis paguem IPTU, porém que o valor seja justo; questiona o que o Município de Lima Duarte oferecem em contrapartida ao recolhimento de impostos, afirmando que a água oferecida não é de boa qualidade, assim como o calçamento e pavimentação, considerados por ela, péssimos. O Prefeito Municipal afirma que para contar com bons serviços de infraestrutura e saneamento é necessário pagar por eles; destaca a necessidade de elevar a arrecadação municipal, para que tenha condições de efetuar pagamento referente aos serviços da empresa Geoline Engenharia. A munícipe Dalva Delgado afirma que no Município de Lima Duarte existem muitos profissionais qualificados que poderiam realizar o serviço de mapeamento e cálculo de alíquota de IPTU, com custos muito mais baixos; discorda do reajuste proposto e do planejamento de pagamento para longo prazo. O representante da Empresa Geoline Engenharia informa que participou de processo licitatório para realização de serviços no Município de Lima Duarte e que apresentou o valor mais baixo de todo o estado de Minas Gerais. O Vereador Geraldo Fonseca Neto sugere que seja avaliada a possibilidade de realizar cobrança de 20% do valor total da alíquota de IPTU, durante quatro anos. O Vereador Walter de Paula Neves após cumprimentar a todos, destaca que mais de 50% da população Limaduartina é carente e não dispõe de condições financeiras suficientes para arcar com a cobrança de IPTU. O representante da Empresa Geoline Engenharia, Charles, finaliza afirmando que a regularização é necessária para o Município e se coloca à disposição para esclarecimento de dúvidas. O Presidente agradece a presença de todos e comunica que na próxima quarta-feira às 16h, ocorrerá nova reunião com Prefeito Municipal para discussão do Projeto de Lei Ordinária nº 26/2018. Nada mais havendo a tratar, encerra-se a audiência, lavra-se esta ata que, se conforme, será assinada pelos edis presentes. Lima Duarte, 12 de novembro de 2018.