



LEI MUNICIPAL DE CAMPINAS - BRASIL/2019/01/01

# CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Estado de São Paulo

[www.campinas.sp.leg.br](http://www.campinas.sp.leg.br)

228764

## Projeto de Lei nº 16 /2019

Altera os incisos I a III do § 1º do art. 19, os incisos I a IV do § 2º do art. 19, o § 3º do art. 19, o caput do art. 19-B e revoga o § 1º do art. 19-B, todos da Lei Municipal nº 11.111, de 26 de dezembro de 2001, que dispõe sobre o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU, e dá outras providências.

Art. 1º. Fica alterado os inciso I a III do § 1º do art. 19 da Lei Municipal 11.111/2001, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 19. (...)

§ 1º. (...)

"I - valor venal de zero a trinta mil UFIC's, alíquota de 0,40%;

II - valor venal de trinta mil e uma a cento e cinquenta mil UFIC's, alíquota de 0,60%;

III - valor venal acima de cento e cinquenta mil e uma UFIC's, alíquota de 0,70%". (NR)

Art. 2º. Fica alterado os inciso I ao V do § 2º do art. 19 da Lei Municipal 11.111/2001, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 19. (...)

§ 1º. (...)

§ 2º. (...)



# CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Estado de São Paulo

[www.campinas.sp.leg.br](http://www.campinas.sp.leg.br)

"I - valor venal de zero a cem mil UFIC's, alíquota de 1,10%;

II - valor venal de cem mil e uma a duzentas mil UFIC's, alíquota de 1,30%;

III - valor venal de duzentas mil e uma a quatrocentas mil UFIC's, alíquota de 1,50%;

IV - valor venal acima de quatrocentas mil e uma UFIC's, alíquota de 1,80%." (NR)

Art. 3º. Fica alterado o § 3º do art. 19 da Lei Municipal 11.111/2001, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 19. (...)

§ 1º. (...)

§ 2º. (...)

"§ 3º. Para os imóveis territoriais, será aplicada a alíquota de 2,00%". (NR)

Art. 4º. Fica alterado o **caput** do art. 19-B da Lei nº 11.111/2001, que passa a vigorar com a seguinte redação.

"Art. 19-B. A diferença nominal, a maior, entre o crédito tributário total do IPTU do ano de 2018 e do exercício anterior, em quantidade de UFIC's, fica limitada a trinta por cento, sendo mantido esse limitador para os exercícios subsequentes até o ano de 2024 mesmo que ocorra atualização da Planta Genérica de Valores nos moldes previstos no art. 16-A." (NR)

Art. 5º. Fica revogado o § 1º do art. 19-B da Lei 11.111/2001.



# CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Estado de São Paulo  
[www.campinas.sp.leg.br](http://www.campinas.sp.leg.br)

Art. 6º. As despesas decorrentes desta Lei correrão por dotação orçamentária própria, suplementada se necessária.

Art. 7º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Reuniões, 29 de janeiro de 2019.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Tenente Santini".

**TENENTE SANTINI**  
Vereador – PSD

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marcelo Silva".

**MARCELO SILVA**  
Vereador – PSD

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Nelson Hossni".  
Below it, the word "PODEMOS" is written in a smaller, stylized font.



# CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Estado de São Paulo  
[www.campinas.sp.leg.br](http://www.campinas.sp.leg.br)

## JUSTIFICATIVA

### 1. DA COMPETÊNCIA PARLAMENTAR PARA DEFLAGRAÇÃO DO PROJETO

De início, cumpre destacar a competência dos vereadores proponentes para a presente propositura.

Com efeito, pretende-se alterar e revogar dispositivos da Lei 11.111/2001, instrumento normativo que dispõe sobre o IPTU.

Nessa esteira, compete ao município legislar sobre o IPTU, tributo exclusivamente municipal, por força do disposto nos incisos I, II e III, do art. 30 e 145, ambos da Constituição Federal.

O Projeto ora proposto está também em consonância com o inciso II e parágrafo único, incisos I e II, do art. 7º e art. 151, todos da Lei Orgânica do Município.

Registre-se, ainda, que tal propositura não se insere entre as matérias de iniciativas privativas do Chefe do Executivo – art. 45, da Lei Orgânica –, de tal sorte que a iniciativa é parlamentar é perfeitamente legal.

A Coordenadoria desta Casa já teve oportunidade de elaborar Estudo Jurídico afirmando a competência de parlamentar para a propositura de projeto como este – Estudo Jurídico CAC nº 100/2017, Danilo Epitácio Neves Rosa, Assessor Jurídico, datado de 06/06/2017.

Vale reforçar, ainda, que o Supremo Tribunal Federal, ao analisar o ARE 743480, Tema de Repercussão Geral nº 682, fixou entendimento no sentido de que “*inexiste, na Constituição Federal de 1988, reserva de iniciativa para leis de natureza tributária, inclusive para as que concedem renúncia fiscal*”.

Assim, a presente propositura de iniciativa parlamentar revela-se legal e constitucional.

### 2. DO MÉRITO DA PROPOSITURA



# CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Estado de São Paulo

[www.campinas.sp.leg.br](http://www.campinas.sp.leg.br)

A crise econômica que atinge nosso país desde o ano de 2014 causou enorme impacto na atividade econômica da cidade de Campinas. Ao lado da perda de renda e empregos pela população, inúmeros estabelecimentos comerciais fecharam suas portas, diversas empresas e indústrias foram à falência ou reduziram drasticamente suas atividades. Como reflexo de tudo, isso, obviamente, houve queda de receitas de ISSQN e ITBI e, também dos repasses do ICMS e do fundo de participação dos municípios (este vinculado ao Imposto de Renda arrecadado pela União).

Num cenário como este, era de se esperar que o Poder Público se ajustasse à crise e, como gestor das receitas públicas e do orçamento da cidade, adotasse as corretas medidas para conter os efeitos da crise e manter estimular a atividade econômica.

Na experiência internacional, em situações como essa, ocorre imediata limitação dos gastos públicos e redução dos tributos para estimular o crescimento da renda. Na cidade de Campinas, lamentavelmente, a Prefeitura adotou o caminho oposto. Mantendo o crescimento de suas despesas de custeio (especialmente com pessoal), de seu endividamento, com forte queda nos investimentos, a Administração Municipal optou por elevar os impostos que atingiram ainda mais a cidade mesmo que diretamente não estejam vinculados somente às empresas.

Em alguns casos, inclusive, a Prefeitura adotou práticas ilegais, já objeto de anulação em decisões judiciais transitadas em julgado (por exemplo, adoção de base de cálculo de ITBI pela TIV; lançamento de IPTU com efeitos retroativos, adotando novo critério jurídico de tributação etc). Tudo isso obrigou milhares de cidadãos a buscarem o Judiciário, gastando tempo e recursos para fazerem valer seus direitos. Por outro lado, os impactos de decisões judiciais anulando tributos que eram considerados no orçamento geraram grandes dificuldades para o planejamento financeiro da Administração.

O fato é que a Prefeitura não parou por aí, e resolveu promover a revisão e atualização da Planta Genérica de Valores do Município, durante o ano de 2017. Sinteticamente, a nova PGV passou a adotar o controverso critério do “valor de mercado” dos imóveis, mas com dados e bases pré-crise econômica modificando enormemente o valor de metro quadrado de terreno para ampla gama de imóveis que passaram a ter grande elevação no valor cobrado de IPTU.



## CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Estado de São Paulo

[www.campinas.sp.leg.br](http://www.campinas.sp.leg.br)

A última planta genérica de valores havia sido elaborada entre os anos de 2004 e 2005, tendo sido aprovada em dezembro daquele ano, por meio da Lei Municipal nº 12.446/2005, a qual só foi objeto de modificação no final dos anos de 2015 e 2016, unicamente com o objetivo de incluir os novos imóveis (principalmente novos loteamentos), que haviam sido criados após dezembro de 2005.

O intuito do projeto, não se pode negar, era meritório: buscava, em conjunto com a sociedade civil, corrigir disparidades, atualizar valores venais defasados, promovendo uma justiça tributária adequada, principalmente ao estabelecer a isonomia entre imóveis situados na mesma localização.

Todavia, os trabalhos não se desenvolveram tal qual foram anunciados. Houve desistência na participação de boa parte das entidades da sociedade civil que havia sido convidada para participar do projeto. Discordando da metodologia dos trabalhos, e já visualizando os deletérios efeitos que o aumento da base de cálculo do IPTU geraria para o mercado e para os contribuintes, entidades como SECOVI e CRECI retiraram-se do grupo de trabalho, em sinal de protesto.

A Prefeitura, todavia, continuou com os trabalhos e, aproveitando-se do fato de que as entidades não se retiraram formalmente, anunciou à sociedade o envio do projeto de lei, argumentando que havia sido construído com ampla participação popular. A Prefeitura ainda asseverou que o projeto de lei era mais do que justo, uma vez que o valor do imposto, decorrente da aplicação da correspondente alíquota em cima dos novos valores venais, estaria limitado, no ano de 2018, a 30% de aumento em relação ao ano de 2017.

Nos anos de 2019 e 2020, vigorariam novas limitações, de mais 10% para cada exercício. Com isso, a Prefeitura procurou demonstrar que outro caminho não havia: os novos valores venais refletiam a realidade de mercado, haviam sido construídos com metodologia e discussão técnica com a sociedade civil e, ainda assim, não seriam adotados por completo, ficando limitados no máximo a 50% e alcançaria pequena parte dos imóveis da cidade.

O grupo majoritário que apoia a atual administração da cidade, acreditando que o processo havia sido democrático e tecnicamente sólido,



# CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Estado de São Paulo

[www.campinas.sp.leg.br](http://www.campinas.sp.leg.br)

No entanto, todos os partícipes deste processo deixaram de observar aspectos fundamentais: (a) o país está em sua mais profunda crise econômica, de maneira que, no geral, os contribuintes não dispõem de capacidade contributiva para absorver aumentos reais de 30% no primeiro ano, outros 20% nos anos seguintes; (b) as alíquotas em Campinas são muito altas, principalmente para terrenos e para comércios (c) a metodologia de pesquisa tomou por base o valor de mercado de mercado de transações ocorridas antes da crise econômica e (d) o próprio modelo de valor de mercado representa por si só um critério descabido de tributação da propriedade.

A omissão em se considerar esses fatos gerou não apenas um aprofundamento da crise imobiliária em Campinas, como também severas dificuldades para o cidadão e para as empresas, que não estão conseguindo honrar os pagamentos do seu IPTU. Num sentido vulgar – mas sem dúvida verdadeiro – houve uma inversão dos papéis, uma vez que os valores dos carnês, na prática, parecem um “aluguel” que o proprietário paga à Prefeitura para ser dono de seu imóvel. Porém, enquanto um aluguel hoje é de no máximo 0,6% (zero vírgula seis por cento) do valor do imóvel o IPTU ultrapassa 2% e, em alguns casos, alcança quase 3% do referido valor, tornando inviável a manutenção da propriedade e que em poucos anos estará confiscada pela Poder Público Municipal.

A sociedade passou a reclamar com força, criando um movimento sólido chamado “IPTU JUSTO”. Sendo amplo e aberto a qualquer cidadão, este movimento possui diversas nuances e correntes, sendo que uma delas prega o “boicote” ao pagamento do imposto, ou disputas judiciais etc. Este acirramento de ânimos só trará mais problemas para todos os envolvidos, sendo dever dos agentes políticos assumirem seus papéis de representantes do povo e mediadores dos vários interesses em conflito.

Ademais, a própria cidade perdeu competitividade deixando de atrair investimentos, negócios e moradores de boa renda, tornando a cidade a pior escolha entre as demais que estão em seu entorno. Ou seja, Campinas está a caminho de se tornar uma cidade empobrecida e sem qualidade de vida diante das restrições orçamentárias que se seguirão pela perda de arrecadação dos tributos.



# CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Estado de São Paulo

[www.campinas.sp.leg.br](http://www.campinas.sp.leg.br)

Conforme estudos e pesquisas que foram feitos, a melhor maneira de ajustar os efeitos de um aumento que foi indevido e abusivo é fornecer à sociedade campineira algumas contrapartidas, calcadas, principalmente, na segurança jurídica de que novos aumentos não virão, e de que as alíquotas devem ser justas e razoáveis.

Desta forma, após ampla discussão com a sociedade civil, os vereadores signatários deste Projeto de Lei, apesentam a proposição anexa, que tem os seguintes objetivos primordiais:

- a) eliminar os aumentos reais de 10% do imposto nos exercícios de 2018 e 2019, mantendo apenas o aumento real de 30%, já aplicado de 2017 para 2018. É o que está estabelecido no artigo 1º. Com isso, a legislação passa a ter uma aplicação razoável e proporcional às circunstâncias vividas pelos municíipes campineiros, que precisam sair da crise, e não serem mais afundados nela, pela incorreta tributação imobiliária e do próprio ITBI que também foi elevado.
- b) assegurar um “congelamento” dos aumentos reais pelos próximos 5 anos, proporcionando maior estabilidade para as relações sociais, a fim de que as pessoas e empresas possam realizar investimentos sem serem surpreendidos com novos aumentos reais bem como possam organizar seus orçamentos e de sua família. Evidentemente que as correções de inflação (aplicadas na UFIC) poderão ser efetivadas normalmente pela Prefeitura.
- c) fazer um ajuste nas alíquotas e bases de cálculos das 3 diferentes categorias de imóveis, previstas no art. 19 da Lei Municipal nº 11.111/2001 (residencial, comercial e territorial). Basicamente, a proposta contempla: (i) pequenos ajustes nas faixas que definem as alíquotas (afinal, se houve aumento real da base de cálculo, evidentemente que algum ajuste precisaria ter sido feito nas faixas de UFIC's – o que não ocorreu); (ii) eliminação da alíquota de 2,9% para o comércio, a qual agora fica restrita no máximo a 1,8%; (iii) padronização da alíquota do IPTU territorial, em 2% para qualquer categoria de imóvel.



# CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Estado de São Paulo  
[www.campinas.sp.leg.br](http://www.campinas.sp.leg.br)

Trata-se de um Projeto de Lei descomplicado e direto, com poucos artigos, mas que terá significativo impacto para permitir o enfrentamento dos efeitos da crise econômica e para realização de uma justiça tributária que deve nortear a atividade de tributária.

A cidade precisa de mais empregos e a eliminação da alíquota de 2,9% do IPTU para imóveis comerciais certamente eliminará um dos custos que pressionam hoje a categoria que gera os postos de trabalho e que proporciona arrecadação dos impostos vinculados à produção e circulação de mercadorias e prestação de serviços.

Campinas conseguirá atrair novos investimentos e empregos, parando de perder empresas para cidades da região. Com relação ao IPTU sobre terrenos: está absolutamente obsoleto o pensamento de que os terrenos, por estarem desocupados, não cumprem a função social da propriedade e, por isso, precisam pagar alíquotas progressivas (e absurdas). A cidade possui um grande estoque de imóveis, que poderiam ser negociados e renegociados, estimulando a circulação econômica de valores (e a própria arrecadação do ITBI).

As pessoas poderiam adquirir imóveis, na perspectiva de oportunamente, construírem suas casas ao invés de se incrementar o preço de aquisição dos terrenos pois todo custo é repassado ao adquirente e, com casas construídas, o valor médio também aumentaria de forma permanente. Todavia, pelo alto encargo do IPTU (em muitos casos, valores anuais entre R\$ 12.000,00 e R\$ 20.000,00 anuais), muitos imóveis encontram-se desocupados, gerando desaquecimento do mercado e sensível crise econômica na construção civil (a qual é a mais forte na geração de empregos).

Neste cenário é que chamamos a Vereança a reavaliar sua posição e colaborar com a sociedade campineira. Os vereadores signatários deste Projeto fizeram amplo estudo e têm a convicção de que a perda de receitas não será significativa, estando estimada em cerca de milhões. Este valor, segundo se estima, será facilmente compensado, com as seguintes medidas:

- a) demissão de 50% dos cargos em comissão – o que inclusive atenderá as decisões judiciais de diversas ações de improbidade;
- b) aumento da arrecadação do ISSQN, pois os comerciantes e empreendedores conseguirão retomar suas atividades;



# CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Estado de São Paulo

[www.campinas.sp.leg.br](http://www.campinas.sp.leg.br)

- c) aumento da arrecadação do ITBI, com o reaquecimento do mercado imobiliário;
- d) aumento das vagas de emprego por conta da retomada da atividade econômica no Município;
- e) redução da inadimplência por parte dos Municípios.

Por estas razões, o presente Projeto de Lei deve ser apreciado por essa Casa Legislativa com a urgência e prioridade que o assunto requer.

Sala das Reuniões, 29 de janeiro de 2019.

**TENENTE SANTINI**  
Vereador – PSD

**MARCELO SILVA**  
Vereador – PSD

  
**Nelson Hossni**  
PODEMOS