

PROPOSTAS DA OSC CONCIDADANIA E “MOVIMENTO SANTOS MAIS VERDE” REFERENTES À ATUALIZAÇÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES EM 2025

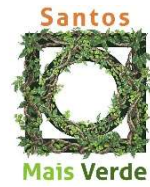
Buscando contribuir com o aperfeiçoamento das políticas públicas municipais e particularmente com o processo de planejamento orçamentário derivado da proposição, discussão e aprovação da Lei Orçamentária Anual 2026, e complementando as considerações apresentadas pela OSC Concidadania quando da discussão e aprovação do Plano Plurianual 2026-2029 e da Lei de Diretrizes Orçamentárias 2026, vimos apresentar algumas considerações de maneira a permitir a adequação das receitas previstas e estimadas para o exercício 2026 e exercícios subsequentes derivadas da arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano.

À partir da análise da proposta do PL que define a Lei Orçamentária Anual 2026 notamos na documentação apensada, mesmo a mensagem explicativa e as tabelas anexadas não explicitam qualquer variação significativa na receita advinda da arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, estimada em cerca de R\$ 702.000.000,00 (setecentos e dois milhões de reais), conforme tabela que define a receita segundo as categorias econômicas, o que sugere que, mais uma vez, a Administração Municipal estaria abrindo mão de atualizar a Planta Genérica de Valores – PGV ainda no presente exercício de 2025.

Numa breve pesquisa sobre a evolução da arrecadação nos últimos anos desse importante tributo municipal, nota-se sua estabilidade ou pequena variação positiva, apenas repondo os valores inflacionários, aparentemente desconsiderando a dinâmica urbana advinda do desenvolvimento local, e não reduzindo o descompasso atualmente observado entre o valor venal dos imóveis e os valores do mercado imobiliário ora praticados. Também constatamos que a última revisão da Planta Genérica de Valores, salvo melhor juízo, foi efetivada no longínquo ano de 2012, com consequente impacto na arrecadação do IPTU em 2013 e anos subsequentes e consequente declínio de tal impacto nos anos subsequentes.

A aparente defasagem da PGV parece atravessar diferentes administrações municipais em Santos, a despeito das obrigações legais decorrentes da legislação em vigor, como por exemplo a Lei de Diretrizes Orçamentárias 2025, Lei Municipal 4.646/2024 que prevê em seu artigo 28º que o Poder Executivo enviará ao Legislativo projeto de lei dispendo sobre alterações na Legislação Tributária, com o objetivo primordial de corrigir as desigualdades sociais, incluindo em seu inciso IV a atualização da Planta Genérica de Valores, ajustando-a aos movimentos de valorização ou desvalorização do mercado imobiliário.

Como tal atualização da PGV não vem sendo praticados há anos, decorre severa subavaliação da base de cálculo do IPTU, resultando em valor venal provavelmente



inferior ao mínimo de 70% (setenta por cento) dos valores de mercado, conforme recomendação do Ministério das Cidades através da sua Portaria 511/2009, gerando baixa efetividade na arrecadação do IPTU e conseqüentemente não atendendo requisito essencial de uma gestão baseada na responsabilidade fiscal, conforme preconiza a Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal).

Espera-se que o resultado dessa atualização da PGV reflita a real situação dos valores dos imóveis atualmente praticados no mercado, fortalecendo a arrecadação municipal e resultando na promoção de justiça fiscal e social com o tratamento isonômico dos contribuintes, viabilizando ainda a ampliação dos investimentos municipais, particularmente em áreas suscetíveis a eventos climáticos adversos e onde reside parcela da população socialmente mais vulnerável do município, como é o caso do Dique da Vila Gilda, Vila Alemoa, São Manoel, dos Morros da área insular e da população que vive em cortiços na zona Central.

Assim, tendo em vista o observado com a diminuição do potencial de arrecadação desse importante tributo, bem como a crescente dificuldade em atender importantes demandas sociais e ambientais de parcela da população santista, bem como sabedores dos modernos instrumentos de monitoramento e controle da dinâmica urbana, hoje disponíveis pela municipalidade como o Sistema de Informações Geográficas-SIG e o Sistema de Informações Municipais e Metropolitanas, dentre outros, vimos sugerir a cobrança do cumprimento da legislação em vigor por parte do Poder Executivo, se possível com conseqüente atualização da PGV ainda no presente exercício fiscal, de maneira a viabilizar o aumento da arrecadação do IPTU já no exercício de 2026, com conseqüente adequação dos valores encaminhados na atual proposta da Lei Orçamentária Anual 2026.

Marly Carvalho de Soares Santos
OSC CONCIDADANIA

Emílio Cid
MOVIMENTO SANTOS MAIS VERDE

SANTOS 08 / 10 / 2025