

# *Câmara Municipal de Mogi das Cruzes*

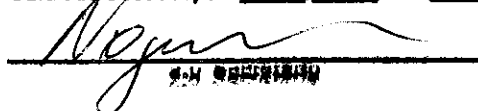
*Estado de São Paulo*

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583  
E-mail: cmmc@cmmc.com.br

REQUERIMENTO Nº 188/17

**APROVADO POR UNANIMIDADE**

Sala das Sessões, em 19/09/2017

  
\_\_\_\_\_  
Presidente do Município

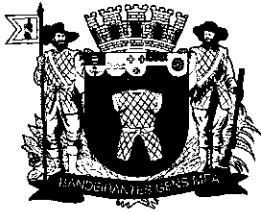
## **COLENDO PLENÁRIO:**

Conforme é do conhecimento nos ilustres pares, a Prefeitura de nosso município, objetivando atualizar seu cadastro imobiliário, está notificando aos contribuintes, sobre divergências entre área construída constante no cadastro da Secretaria Municipal de Finanças e a área existente de fato, alterações essas por constatação nos trabalhos efetuados por meio de sistema de aerolevantamento contratado com uma empresa privada.

Considerando o enorme número de imóveis envolvidos, diversas são as reclamações de contribuintes que discordam dos apontamentos apurados, sendo que para tanto, a Prefeitura abriu prazo de até trinta dias após a notificação que vem sendo entregue, para que os contribuintes contestem eventuais erros ou incompatibilidades, visto que é da pretensão do Executivo Municipal o lançamento do tributo complementar já a partir de outubro do corrente ano.

Dentre tais reclamações, temos visto contribuintes inconformados com apontamentos equivocados, a exemplo daqueles que tem tido a inclusão irreal de áreas, inclusive lhes atribuindo alterações em imóvel vizinho alheio a sua posse ou propriedade. Além destas, outras incompatibilidades tem sido apontadas.





# *Câmara Municipal de Mogi das Cruzes*

*Estado de São Paulo*

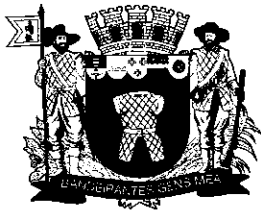
Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583  
E-mail: cmmc@cmmc.com.br

Todavia o contribuinte que busca protocolar processo de contestação de área construída apurada neste recadastramento imobiliário tem se deparado com fatos estranhos e que estão obstruindo seu livre direito de defesa, situações que tem sido trazidas a esta Casa Legislativa pelos cidadãos nos gabinetes de Vereadores e que impõem que em nosso papel fiscalizador, solicitemos imediata correção de procedimentos pela Prefeitura Municipal.

A exemplo, se a pretensão seria facilitar ao contribuinte, já de pronto se estranha que a própria cartilha orientativa da Prefeitura (<http://www.mogidascruzes.sp.gov.br/pagina/secretaria-de-financas/atualizacao-do-cadastro-de-imoveis-de-mogi-das-cruzes>) obrigue o protocolo de contestações (vide item 17 : "requerimento de contestação") em *caráter pessoal pelo sujeito passivo*, ainda que facultada a apresentação por procuração; ora, para o mero ato de protocolizar exigir-se a presença do próprio sujeito passivo é estranha ao exercício da defesa, podendo outrossim ser ferramenta de obstrução ao exercício do direito em um mero ato de protocolo.

A mesma cartilha, em seu item 18, impõe que o contribuinte apresente planta ou croqui do imóvel assinado por profissional habilitado inscrito na Prefeitura, pois caso contrário a Prefeitura proclama impedida a análise da eventual incorreção de apontamento (incorreção provinda de apontamento da própria prefeitura) e por consequência impede o andamento do pedido! Isto é inviabilizar o constitucional direito de defesa! E vamos além, pois também é de todos sabido que inúmeros contribuintes municipais sequer tem condições de arcar com os próprios tributos, que dirá pagarem profissionais habilitados, e ainda, restritos aos inscritos na Prefeitura, obstando o auxílio de qualquer outro.

Ademais, para o contribuinte exercer seu direito constitucional de petição ainda se depara com a imposição municipal de "taxa de serviços administrativos" no valor de R\$14,38 (catorze reais e trinta e oito centavos), como confirma a própria cartilha mencionada em seu item 21, o que ao nosso ver configura afronta ao direito de petição consagrado no art. 5º, XXXIV, b da Constituição Federal. Não há sentido que para um cidadão que tem contra si e sua propriedade, lançada informação indevida ou incorreta unilateralmente pela Prefeitura, ainda tenha de pagar taxa para corrigir o que não deu causa; é situação de claro enriquecimento ilícito do Poder Público, posto que se vale de situação pelo mesmo criada e contrária ao cidadão.



# *Câmara Municipal de Mogi das Cruzes*

*Estado de São Paulo*

Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 381 - CEP 08780-902 - Fone: 4798-9500 - Fax: 4798-9583  
E-mail: cmmc@cmmc.com.br

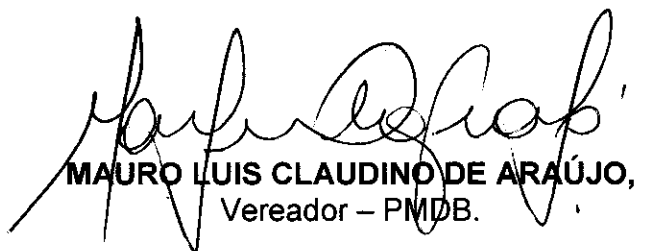
Por fim se estranha que a própria cartilha restrinja em seu item 12 a solicitação de revisão, no caso de sujeito passivo que não seja o próprio proprietário, aos detentores de procuração assinada pelo proprietário, comissário ou possuidor com firma reconhecida, vez que o sujeito passivo a teor do art. 6º da lei complementar nº 04/01 é o proprietário, titular do domínio útil ou o possuidor, além do que a Prefeitura tem plena condição de aferir aquele que se encontra cadastrado em seus registros.

Assim, são inúmeras as situações que impõem a revisão dos procedimentos que a Prefeitura adotou para o assunto.

Por tais razões é que,

**Requeiro à Mesa**, obedecidas as formalidades regimentais e ouvido o Douto Plenário, **seja oficiado ao Exmo. Sr. Prefeito Marcus Melo** a fim de que, no prazo legal, determine as providências a fim de sanear o procedimento de revisão cadastral objeto do aerolevante realizado, visando possibilitar o pleno exercício do direito de defesa dos contribuintes e, especialmente corrigindo-se os pontos neste requerimento apresentados, informando-se a esta Casa Legislativa quanto as providências adotadas.

Plenário Dr. Luiz Beraldo de Miranda, em 18 de setembro de 2017.

  
**MAURO LUIS CLAUDINO DE ARAÚJO,**  
Vereador – PMDB.



Ofício n.º 1.110/2017-SGOV/CAM

Mogi das Cruzes, 16 de outubro de 2017.

A Sua Excelência o Senhor  
Vereador Carlos Evaristo da Silva  
Presidente da Câmara Municipal de Mogi das Cruzes  
Av. Ver. Narciso Yague Guimarães, 381 – Mogi das Cruzes - SP

Assunto: Requerimento n.º 188/17

A DISPOSIÇÃO DOS VEREADORES  
Sala das Sessões, em 18/10/2017  
2.º Secretário


Senhor Presidente:

Reporto-me ao Ofício GPE n.º 264/17, protocolizado nesta Prefeitura sob n.º 39.280 /17, com o qual Vossa Excelência encaminhou o autógrafo do Requerimento n.º 188/17, de autoria do Nobre Vereador Mauro Luís Claudino de Araújo, solicitando esclarecimentos e providências a respeito da revisão cadastral objeto do aerolevanteamento realizado, visando possibilitar o pleno direito de defesa aos contribuintes.

Atendendo ao solicitado e cumprindo determinação do Exmo. Senhor Prefeito, encaminho, anexa por cópia, para conhecimento e os devidos fins, a manifestação exarada no órgão competente da Municipalidade, a respeito do assunto em questão.

Aproveito a oportunidade para renovar os protestos do meu alto apreço e especial consideração.

Atenciosamente

  
MARCO SOARES  
Secretário de Governo

REQ. N.º 188 / 17

Sgov/RF



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

PROCESSO Nº	EXERC.	FOLHA Nº
39280	17	05
09/10/2017		
DATA		RUBRICA

INTERESSADO

*Camara Municipal de Mogi das Cruzes Ver. Mauro Araújo*

**A**

**Secretaria de Governo:**

Tendo em vista o solicitado, temos a informar que a partir do Contrato nº. 76/2016, firmado entre o Município e a empresa "Geodados Serviços Aéreos Especializados", sendo o objeto "prestação de serviços de georreferenciamento com cobertura aerofotogramétricos (ortofotos) e mapeamento cadastral da área urbana e núcleos do Município de Mogi das Cruzes", iniciou-se a partir de Agosto de 2016, com o processo de levantamento fotográfico e levantamento cadastral. Com isto, verificamos que aproximadamente 39.000 imóveis estavam com o cadastro imobiliário desatualizado quanto a área construída.

Após os levantamentos e digitalização dos dados obtidos, foi iniciado o processo de notificação ao contribuinte informando sobre a divergência verificada entre o cadastro imobiliário da municipalidade e o local do imóvel, foi informado também que se caso houvesse alguma inconsistência, que fosse protocolado a solicitação de contestação da área apurada.

Informamos que até o momento foram protocolados 879 processos de contestação e 292 solicitações, sem necessidade de protocolo, considerando que foi constatado "localização equivocada" pela empresa. Posteriormente, encaminhamos para retificação.

Desta forma quanto aos questionamentos temos a informar o seguinte:

**1- Quanto aos apontamentos equivocados;**

Inicialmente a orientação dada aos atendentes do Pronto Atendimento ao Cidadão - PAC foi que para os casos de contestação quanto a diferença de área construída, o contribuinte juntasse a documentação para comprovação da área correta, conforme relação de documentos abaixo:

- Requerimento preenchido e assinado pelo contribuinte responsável
- Obs: Se o requerimento for por procuração, é preciso ter firma reconhecida.
- Cópia simples do RG e CPF do requerente
- Cópia da notificação enviada pela Secretaria Municipal de Finanças
- Três fotos do imóvel: de frente, lateral e dos fundos da construção
- Espelho cadastral do carnê de IPTU
- Planta ou croqui detalhado do imóvel, indicando as respectivas áreas, assinado por profissional habilitado (é necessário que o profissional que assina o croqui esteja com sua inscrição atualizada na Prefeitura. Se não estiver, o processo será prejudicado).

No caso do contribuinte que compareceu junto ao PAC – Pronto Atendimento ao Cidadão e após conferência da documentação, tenha sido verificado que houve erro de localização do imóvel por parte da empresa, foi orientado que seria necessário somente uma cópia da notificação, para que em seguida fosse encaminhado para a empresa para conferência e correção. Não havendo necessidade de protocolar o requerimento.

**2- Quanto ao protocolo da solicitação de contestação de área construída;**

- Quanto ao requerimento, o mesmo deve ser solicitado e assinado pelo proprietário, compromissário ou possuidor, ou ainda, com uma procuração do responsável com firma reconhecida, observo que a solicitação desde que assinada pelos responsáveis pode ser protocolada por outra pessoa.

**REQ. Nº 188117**



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

PROCESSO Nº	EXERC.	FOLHA Nº
39280	17	
09/10/2017		
DATA		RUBRICA

INTERESSADO

*Camara Municipal de Mogi das Cruzes Ver. Mauro Araújo*

- O que estamos verificando no momento da solicitação é, se o interessado está cadastrado como responsável pelo IPTU, caso não, há necessidade de atualização do cadastro de acordo com o que dispõe os incisos I ao VII, do art. 17, da Lei Complementar nº. 04/2002.
- No entanto, o Nobre Vereador tem razão ao questionar a redação do item 17 da cartilha, a qual já foi solicitada a correção. Na realidade a solicitação é presencial e não realizada pela INTERNET, desta forma se for apresentado o requerimento devidamente assinado pelo responsável do IPTU ou através de procuração do mesmo, não há impedimento para protocolar, não havendo a necessidade da presença.

**3- Quanto a apresentação da planta ou croqui do imóvel assinado por profissional habilitado e devidamente inscrito no Cadastro Mobiliário Municipal, item 18;**

Observamos o que dispõe a Lei 12.378/2010 e a Resolução 1.048, de 14 de agosto de 2013, do CONFEA, que dispõe o seguinte:

- A Lei nº. 12.378/2010 garante expressamente ao Arquiteto e Urbanista a competência para trabalhos de topografia:

[...]Artigo 2º - As atividades e atribuições do arquiteto e urbanista consistem em: /.../  
Parágrafo único. As atividades de que trata este artigo aplicam-se aos seguintes campos de atuação no setor:

VI - da **Topografia**, elaboração e interpretação de levantamentos topográficos cadastrais para a realização de projetos de arquitetura, de urbanismo e de paisagismo, foto-interpretção, leitura, interpretação e análise de dados e informações topográficas e sensoriamento remoto;

- Já a Resolução 1048, de 14 de agosto de 2013, consolida a área de atuação, as atribuições e as atividades profissionais que regulamentam as profissões de nível superior abrangidas pelo sistema CONFEA/CREA, em especial no item III, do art. 2º e item XXIX e XLVI, do art.4º, bem como o anexo da decisão normativa nº. 104, de 29 de outubro de 2014.
- Quanto a exigência do profissional estar regularmente inscrito no cadastro mobiliário municipal, está previsto no art. 126 – do Código Tributário Municipal – CTM, onde dispõe:

[...] Art. 126. A inscrição, alteração cadastral ou cancelamento de inscrição no Cadastro de Contribuintes Mobiliários – CCM será promovida pelo responsável ou representante legal de produtores, empresários e prestadores de serviços de qualquer natureza, pessoas físicas ou jurídicas, que preencherá e entregará à repartição competente, ficha própria para cada estabelecimento fixo ou para local, em que normalmente desenvolva atividade de prestação serviços, conforme modelo fornecido pela Prefeitura. (Redação dada pela Lei Complementar de 10 de outubro de 2005).[...]

- Observamos que a Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, no Inciso II – art. 213, também dispõe:

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação: (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de: (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

b) indicação ou atualização de confrontação; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

e



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

PROCESSO Nº	EXERC.	FOLHA Nº
39280	17	08
09/10/2017		
DATA		RUBRICA

INTERESSADO

*Camara Municipal de Mogi das Cruzes Ver. Mauro Araújo*

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

- 4- Quanto a cobrança da Taxa de Expediente no valor R\$.14,38 (Quatorze reais e trinta e oito centavos), está prevista no Decreto 16.284/2016;

**TABELA ÚNICA ANEXA AO DECRETO Nº 16.284 / 16**

<b><u>SERVICOS ADMINISTRATIVOS</u></b>	<b><u>PREÇOS EM R\$</u></b>
1. ATESTADO EM GERAL	14,38
2. CERTIDÕES EM GERAL	37,13
3. MEMORIAIS, PETIÇÕES, RECURSOS, REQUERIMENTOS	
3.1 - dirigidos aos órgãos ou autoridades municipais	14,38

Observamos que a orientação é recolher a Taxa de Expediente para as contestações onde foi verificado que existe diferença de área construída apurada e a existente no local, a qual não foi informada pelo contribuinte ao Cadastro Imobiliário Municipal.

**5- De acordo com o que dispõe o art.6º da Lei Complementar nº. 04/2002;**

"O contribuinte do imposto é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor do imóvel, a qualquer título";

De acordo com o art.121 do CTN, definição do sujeito passivo:

[...]Art. 121. Sujeito passivo da obrigação principal é a pessoa obrigada ao pagamento de tributo ou penalidade pecuniária.

Parágrafo único. O sujeito passivo da obrigação principal diz-se:

I - contribuinte, quando tenha relação pessoal e direta com a situação que constitua o respectivo fato gerador;

II - responsável, quando, sem revestir a condição de contribuinte, sua obrigação de corra de disposição expressa de lei [...].

REQ. Nº 188 / 17



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

PROCESSO Nº	EXERC.	FOLHA Nº
39280	17	
09/10/2017		
DATA		RUBRICA

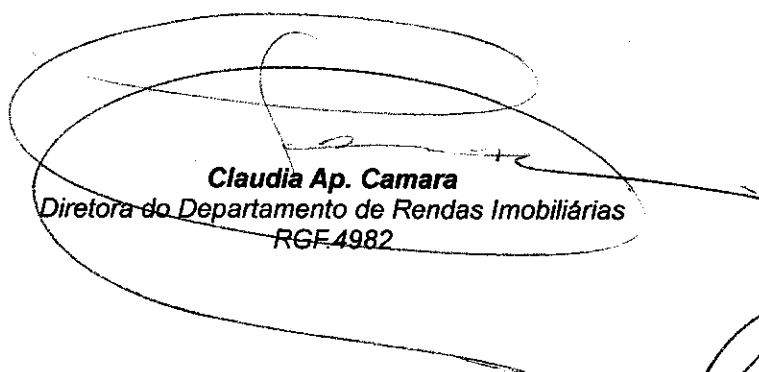
INTERESSADO

*Camara Municipal de Mogi das Cruzes Ver. Mauro Araújo*

Desta forma, a contestação de área construída somente poderá ser solicitada pelo contribuinte que estiver cadastrado no carnê de IPTU ou caso o mesmo esteja desatualizado, o interessado deverá promover a atualização cadastral.

Lembramos que a equipe do PAC, do Cadastro Imobiliário e do Gabinete da Secretaria de Finanças, estão à disposição para dirimir quaisquer dúvidas dos Contribuintes, bem como da Câmara Municipal de Mogi das Cruzes.

Departamento de Rendas Imobiliárias 09 de outubro de 2017

  
**Claudia Ap. Camara**  
*Diretora do Departamento de Rendas Imobiliárias*  
RGF.4982

  
**Aurilio Sergio Costa Caiado**  
Secretário de Finanças