



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

GP 476/2025

Itanhaém, 24 de setembro de 2025.

CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA  
BALNEÁRIA DE ITANHAÉM

PROTOCOLO

Recebido em 26/09/25

em 11h00 min.

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar, por intermédio de Vossa Excelência, à elevada deliberação dessa ilustre Casa Legislativa, o incluso projeto de lei complementar que objetiva alterar a Lei Complementar nº 25, de 14 de dezembro de 1998, que institui o Código Tributário do Município de Itanhaém.

Colima-se, em síntese, alterar a legislação relativa aos impostos predial e territorial urbano (IPTU), visando o aperfeiçoamento da Administração Tributária e, de outra parte, adotar medidas específicas voltadas à ampliação da receita tributária, como instrumento para a prática da justiça fiscal

Nesse sentido, com a finalidade de imprimir maior celeridade aos procedimentos de lançamento e cobrança desses tributos e também atualizar o Cadastro Imobiliário, pretende a propositura alterar o art. 8º da Lei Complementar nº 25, de 14 de dezembro de 1998 – Código Tributário Municipal, bem com acrescentar os arts. 8º-A e 8º-B, para o fim de considerar, ao longo do exercício, as modificações ocorridas em imóveis construídos, assim propiciando o lançamento complementar do IPTU, de forma proporcional ao número de meses ainda remanescentes do ano e também para estabelecer, na legislação, critério objetivo para declarar a data na alteração do imóvel, para fins de incidência do IPTU.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

De outra parte, o projeto prevê também a majoração das alíquotas do IPTU, mantendo, no entanto, a diferenciação de alíquotas de acordo com a localização e o uso do imóvel, conforme autorizado pelo art. 156, § 1º, da Constituição Federal.

A adoção dessa medida justifica-se. Afinal, a Planta Genérica de Valores atualmente vigente no Município foi elaborada em 1998 – há 27 (vinte e sete) anos, portanto – e encontra-se desatualizada em razão das mutações sofridas pelo mercado imobiliário desde então, decorrentes do crescimento da cidade, da construção de novos equipamentos urbanos e, até mesmo, das chamadas tendências de mercado.

Nesse período, a Planta Genérica de Valores foi simplesmente atualizada, a cada ano, com base em índices econômicos que não refletem a valorização imobiliária.

Como consequência, a tributação veio perdendo a sua equidade e uniformidade, a cada exercício fiscal, passando a incidir sobre valores defasados e que não refletem as reais condições do mercado imobiliário, acarretando distorções, perda de receita e injustiça fiscal e, por conseguinte, impactando negativamente a arrecadação municipal.

Por outro lado, a Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000), exige que o Administrador Público, dentro dos limites definidos pela Constituição da República, considere todas as manifestações de capacidade contributiva para a exigência dos tributos de competência do Município, com o que, respeitando-se a justa medida da capacidade econômica dos contribuintes, serão gerados os recursos necessários ao atendimento das demandas sociais reclamadas pelos cidadãos itanhaenses.

Nesse contexto, portanto, é que se propõe o aumento das alíquotas do IPTU, enquanto não elaborada uma nova Planta Genérica de Valores, que permita corrigir defasagens e adaptar os valores venais dos imóveis à realidade atual do mercado imobiliário em Itanhaém.

Assim, evidenciado o relevante interesse público de que se reveste a adoção das medidas ora contempladas no presente projeto de lei complementar, justifica-se o seu encaminhamento a essa ilustre Casa Legislativa, a qual, por certo, dar-lhe-á, com a brevidade que o caso requer, o necessário aval.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência os protestos de minha alta consideração.

Atenciosamente,

**TIAGO RODRIGUES CERVANTES**  
**Prefeito Municipal**

**Ao**  
**Excelentíssimo Senhor**  
**Vereador Edinaldo dos Santos Barros**  
**DD. Presidente da Câmara Municipal de Itanhaém**



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

**“Altera a Lei Complementar nº 25, de 14 de dezembro de 1998, que institui o Código Tributário do Município de Itanhaém.”**

**Art. 1º** O art. 8º da Lei Complementar nº 25, de 14 de dezembro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 8º Considera-se ocorrido o fato gerador do imposto predial:

I - em 1º de janeiro de cada exercício;

II - no primeiro dia do mês subsequente ao que ocorrer:

a) construção ou modificação de edificação que implique alteração do valor venal do imóvel;

b) constituição de novo terreno, sobre o qual haja edificação incorporada;

c) instituição de condomínio edilício em planos horizontais ou em planos verticais.

§ 1º Ocorridas as hipóteses previstas no inciso II do “caput” deste artigo:

I - caso as alterações no imóvel não resultem em desdobro ou remembramento do bem, o eventual acréscimo de imposto predial, com relação ao lançamento que considerou a situação anterior do imóvel, será cobrado proporcionalmente ao número de meses ainda restantes do exercício;

II - caso as alterações no imóvel resultem em desdobro ou remembramento do bem:

a) serão efetuados lançamentos do imposto predial, referentes aos novos imóveis, de forma proporcional ao número de meses ainda restantes do exercício; e



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

b) os eventuais lançamentos de impostos predial e territorial urbano, referentes à situação anterior, passarão a ser proporcionais ao número de meses já decorridos desde o seu respectivo fato gerador até o novo fato gerador.

§ 2º Para efeito de contagem do número de meses restantes do exercício, a que se refere o § 1º, será incluído o mês da ocorrência do novo fato gerador a que se refere o inciso II do “caput” deste artigo.

§ 3º A ocorrência do novo fato gerador referido no inciso II do “caput” deste artigo implica a constituição de créditos tributários complementares, com eventuais abatimentos ou devoluções de indébitos, na forma estabelecida em regulamento.” (NR)

**Art. 2º** A Lei Complementar nº 25, de 14 de dezembro de 1998, passa a vigorar acrescida dos arts. 8º-A e 8º-B, com a seguinte redação:

“Art. 8º-A Considera-se ocorrido o fato gerador do imposto territorial urbano:

I - em 1º de janeiro de cada exercício;

II - no primeiro dia do mês subseqüente ao que ocorrer desdobro ou remembramento de lote que resulte em constituição de novo terreno não construído.

§ 1º Ocorrida a hipótese prevista no inciso II do “caput” deste artigo:

I - serão efetuados lançamentos do imposto territorial urbano, referentes aos novos imóveis, de forma proporcional ao número de meses ainda restantes do exercício; e

II - os eventuais lançamentos de impostos predial e territorial urbano, referentes à situação anterior, passarão a ser proporcionais ao número de meses já decorridos desde o seu respectivo fato gerador até o novo fato gerador.

§ 2º Para efeito de contagem do número de meses restantes do exercício, a que se refere o § 1º, será incluído o mês da ocorrência do novo fato gerador.



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

§ 3º A ocorrência do novo fato gerador referido no inciso II do “caput” deste artigo implica a constituição de créditos tributários complementares, com eventuais abatimentos ou devoluções de indébitos, na forma estabelecida em regulamento.”

“Art. 8º-B Para fins da incidência do imposto predial e territorial urbano - IPTU:

I - as edificações presumem-se concluídas ou modificadas na mais antiga das seguintes datas:

a) aquela informada pelo profissional responsável pela execução do serviço de obras de construção civil, demolição, reparação, conservação e reforma de edifícios, ou pelo sujeito passivo do IPTU, como sendo a data de finalização da obra;

b) aquela informada, pelo sujeito passivo do IPTU, como sendo a data de conclusão ou modificação da edificação, no requerimento de inscrição no Cadastro Imobiliário, a que se referem os §§ 1º e 2º do artigo 20 desta Lei Complementar;

c) aquela em que se tornar possível a sua potencial utilização, para os fins a que se destina;

d) aquela em que se verificar qualquer efetiva utilização;

II - os terrenos presumem-se constituídos na mais antiga das seguintes datas:

a) aquela da abertura de novas matrículas, no Cartório de Registro de Imóveis;

b) aquela reconhecida judicialmente como a do início da posse que ensejou a ação referente à sentença de usucapião que declarou nova área ou novos limites de confrontação do imóvel;

c) aquela referente à aquisição de posse, com “animus domini”, relativa à fração de área de imóvel;

III - os condomínios edilícios presumem-se constituídos na data do registro de sua especificação no Cartório de Registro de Imóveis.”



# Prefeitura Municipal de Itanhaém

Estância Balneária

Estado de São Paulo

**Art. 3º** O art. 18 da Lei Complementar nº 25, de 14 de dezembro de 1998, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 18. ....

I - 4,5% (quatro e meio por cento), para o imposto territorial, para terrenos localizados na área compreendida entre a praia e a estrada de ferro;

II - 4% (quatro por cento), para o imposto territorial, para terrenos localizados na área compreendida entre a estrada de ferro e a Rodovia SP-55;

III - 3,5% (três e meio por cento), para o imposto territorial, para terrenos localizados na área compreendida entre a Rodovia SP-55 e a Serra do Mar;

IV - 1,8% (um inteiro e oito décimos por cento), para o imposto predial, para imóveis de uso exclusivamente residencial localizados na área compreendida entre a praia e a Rodovia SP-55;

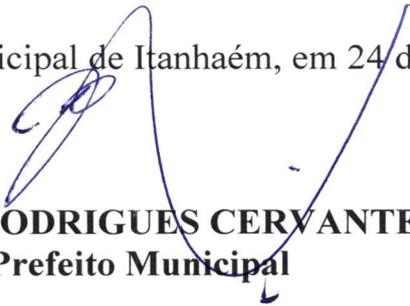
V - 1,5% (um e meio por cento), para o imposto predial, para imóveis de uso exclusivamente residencial localizados na área compreendida entre a Rodovia SP-55 e a Serra do Mar;

VI - 1,5% (um e meio por cento), para o imposto predial, para imóveis com utilização diversa da referida nos incisos IV e V deste artigo, qualquer que seja a sua localização.” (NR)

**Art. 4º** Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, exceto quanto ao art. 4º, cuja vigência dar-se-á a partir de 1º de janeiro de 2026.

2025.

Prefeitura Municipal de Itanhaém, em 24 de setembro de

  
**TIAGO RODRIGUES CERVANTES**  
**Prefeito Municipal**

# PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço /autenticidade utilizando o identificador 370037003400330035003A005000

Assinado eletronicamente por **EXECUTIVO** em **26/09/2025 12:54**

Checksum: **337DB7A1893A8A399AD2A4665424C000038B73F6CF87134A3DBCA205041014CA**