



*Prefeitura do Município de Bertioga*  
Estado de São Paulo  
*Estância Balneária*

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 018/2025**

Dispõe sobre critérios técnicos para a atualização da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, pelo Poder Executivo Municipal, nos termos do art. 156, § 1º, inciso III, da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, com a redação dada pela Emenda Constitucional n. 132/2023.

**Art. 1º** Esta Lei Complementar estabelece os critérios técnicos para determinação e atualização da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, pelo Poder Executivo Municipal, visando assegurar a observância dos princípios da capacidade contributiva, da igualdade tributária, da publicidade e da praticabilidade fiscal.

**CAPÍTULO I**  
**DA BASE DE CÁLCULO E DEFINIÇÃO DE VALOR VENAL**

**Art. 2º** A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, entendido como o montante pelo qual o bem seria negociado à vista, em condições normais de mercado, considerando suas características intrínsecas e extrínsecas.

**CAPÍTULO II**  
**DA COMPETÊNCIA PARA APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO E CRITÉRIOS TÉCNICOS**

**Art. 3º** A base de cálculo do imposto de cada imóvel será apurada pelo Poder Executivo, com base em critérios técnicos de avaliação imobiliária, podendo considerar, entre outros, os seguintes aspectos:

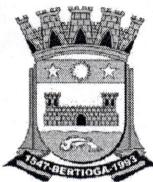
I – área, idade, tipologia, padrão construtivo, utilização e demais atributos físicos;

II – localização e infraestrutura urbana disponível no entorno;

III – valorização ou desvalorização, conforme valores praticados no mercado imobiliário local;

IV – outros critérios técnicos definidos em ato do Poder Executivo.

**§ 1º** Na determinação do valor venal dos imóveis poderão ser aplicadas metodologias reconhecidas de avaliação, inclusive normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), bem como sistemas de informações geográficas, técnicas de geoestatística, inteligência artificial ou outras tecnologias de suporte à valoração imobiliária.



Folhas 03  
Proc. 589125

*Prefeitura do Município de Bertioga*  
Estado de São Paulo  
*Estância Balneária*

**§ 2º** Os imóveis ou áreas que apresentem características singulares, impeditivas de comparação direta com outros bens similares, deverão ser avaliados mediante critérios específicos que considerem suas particularidades, tais como:

- I – portos, aeroportos e terminais de transporte;
- II – parques naturais, de diversões, de entretenimento e congêneres;
- III – usinas e instalações hidrelétricas;
- IV – estádios, arenas esportivas e congêneres;
- V – estações e áreas destinadas ao transporte público;
- VI – edificações e áreas afetadas a serviços públicos de saneamento;
- VII – edifícios-garagem e empreendimentos semelhantes; e
- VIII – outros bens com características análogas.

**CAPÍTULO III**  
**DO CICLO AVALIATÓRIO**

**Art. 4º** A base de cálculo do IPTU deverá ser atualizada periodicamente, de modo a refletir o valor de mercado dos imóveis, observando-se, no mínimo, um ciclo avaliatório de 04 (quatro) anos.

**Parágrafo único.** A atualização deverá considerar a valorização ou desvalorização imobiliária verificada no território municipal, com base em estudos técnicos e dados de mercado, não se limitando à simples aplicação de índices inflacionários.

**CAPÍTULO IV**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 5º** O Poder Executivo regulamentará esta Lei Complementar, definindo os procedimentos, prazos e metodologias de avaliação aplicáveis.

**Art. 6º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Bertioga, 28 de novembro de 2025. (PA n. 10743/2025)

  
Marcelo Héleno Vilares  
Prefeito do Município



*Prefeitura do Município de Bertioga*  
Estado de São Paulo  
*Estância Balneária*

**MENSAGEM EXPLICATIVA**

*Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Bertioga:*

Pela presente Exposição de Motivos encaminhamos a essa Egrégia Casa de Leis o Projeto de Lei Complementar que *“Dispõe sobre critérios técnicos para a atualização da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, pelo Poder Executivo Municipal, nos termos do art. 156, § 1º, inciso III, da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, com a redação dada pela Emenda Constitucional n. 132/2023”*, pelos seguintes motivos:

A proposição visa modernizar a sistemática de apuração do valor venal dos imóveis, adequando a legislação municipal às diretrizes da Emenda Constitucional n. 132, de 20 de dezembro de 2023, que fortaleceu a autonomia dos Municípios para disciplinar a atualização da base de cálculo do IPTU por critérios técnicos, assegurando justiça fiscal e eficiência administrativa.

O projeto adota uma abordagem moderna de avaliação imobiliária, que considera fatores objetivos e mensuráveis, como área, tipologia, padrão construtivo, localização, infraestrutura e comportamento do mercado.

Prevê ainda o uso de tecnologias avançadas, como sistemas geoespaciais e inteligência artificial, para aprimorar a precisão das avaliações e a transparência dos processos fiscais.

Com a instituição de ciclos avaliativos quadriennais, o Município garantirá a atualização gradual e justa dos valores venais, evitando distorções históricas, assegurando previsibilidade ao contribuinte e reforçando o princípio da capacidade contributiva.

A proposta não tem natureza arrecadatória imediata, mas instrumental, pois estabelece as bases técnicas e legais para futuras revisões da Planta Genérica de Valores, de forma transparente, técnica e participativa.

Trata-se, portanto, de medida que aperfeiçoa a gestão tributária, consolida a autonomia municipal e harmoniza o sistema de avaliação imobiliária com os novos paradigmas constitucionais e tecnológicos do Sistema Tributário Nacional.

Diante do exposto, solicitamos aos Nobres Vereadores a discussão e votação do presente projeto de lei complementar com a reconhecida competência que pautam os atos deste Egrégio Poder Legislativo.

*Marcelo Heleno Vilares*



*Prefeitura do Município de Bertioga*  
Estado de São Paulo  
*Estância Balneária*

Bertioga, 28 de novembro de 2025.

**OFÍCIO N. 736/2025 – SG**

Processo Administrativo n. 10743/2025  
(Favor mencionar esta referência)

*Excelentíssimo Senhor,*

Com os nossos cordiais cumprimentos e reiterando os protestos de estima e consideração, servimo-nos do presente para encaminhar a esta Egrégia Casa de Leis, para apreciação e votação dos Nobres Edis, o Projeto de Lei Complementar que **“Dispõe sobre critérios técnicos para a atualização da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, pelo Poder Executivo Municipal, nos termos do art. 156, § 1º, inciso III, da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, com a redação dada pela Emenda Constitucional n. 132/2023”**.

Atenciosamente,

Marcelo Heleno Vilares  
Prefeito do Município

CÂMARA MUNICIPAL DE BERTIOGA

Protocolo 1486  
Data 01/10/25  
Hora 10:05  
Funcionário Maria Clara Tento da Silva  
Técnico Legislativo Administrativo  
Reg. 661

Ao Excelentíssimo Vereador  
**ANTONIO CARLOS TICIANELLI**  
Presidente da Câmara Municipal de Bertioga