CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls 46

PARECER Nº 018/2024

Substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei Complementar nº 014-E-2023

De autoria do Vereador Pedro Américo de Almeida, o Substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei Complementar que ***Estabelece critérios de avaliação das áreas com metragem superior a 4.000 m² localizados na zona urbana, expansão urbana e urbanizável do Município de Conselheiro Lafaiete e dá outras providências.***

A proposta de Substitutivo, fls. 43 a 45, não se encontra devidamente acompanhado de justificativa.

É o relatório.

PARECER

Pretende o Executivo Municipal, por meio do Projeto de Lei Complementar ora em análise, estabelecer critérios de avaliação das áreas com metragem superior a 4.000 m² localizados na zona urbana, expansão urbana e urbanizável do Município de Conselheiro Lafaiete.

A base de cálculo do IPTU (art. 33 do Código Tributário Nacional) é o valor venal do imóvel (valor de compra e venda do bem no mercado). O ideal seria o Município avaliar diretamente cada propriedade, com intuito de determinar seu valor venal. Tal procedimento, contudo, é inviável. O recurso comumente adotado é o da aprovação de lei municipal, estabelecendo uma planta genérica, em que o valor dos imóveis é presumido, tendo em conta suas metragens e outros fatores pré-determinados. É a partir dessa planta genérica que o valor venal dos imóveis é estimado e a base de cálculo do IPTU estabelecida.

As plantas genéricas de valores norteiam o ato administrativo de lançamento do tributo para identificação, em concreto, do seu valor venal. A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal firmou-se no sentido de que a atualização do valor venal de imóveis para o cálculo do IPTU depende da edição

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE MG
Fls 47

de lei em sentido estrito em respeito ao princípio da legalidade tributária (art. 150, I da CRFB):

> *"IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO. VALOR VENAL. BASE DE CÁLCULO. O valor venal, base de cálculo do IPTU, submete-se ao valor mercadológico. A sua atualização não se faz pela aplicação de índices inflacionários, mas pela perquirição do mercado. Sendo impossível à Administração Municipal fazê-lo, caso a caso, imóvel a imóvel, é admitida a chamada 'Planta Genérica de Valores', revista anualmente. Compete privativamente à autoridade administrativa constituir o crédito tributário pelo lançamento (...) É pacífico o entendimento do Supremo Tribunal Federal de que a alteração ou reavaliação da base de cálculo do IPTU depende da edição de lei, por força do art. 150, I, da Constituição Federal". (Precedentes: RE 435.814-ED/PR; RE 463.320/MG; RE 304.024/RJ) (AI 180.193/RS, DJ 14.12.2005)*
>
> *"Ação Direta de Inconstitucionalidade. Adequado ajuizamento pela Seção de São Paulo da Ordem dos Advogados do Brasil, (...) Lei Complementar nº 451/2013, do Município de Jahu, que alterou a planta genérica de valores da localidade, para fins de cálculo e lançamento do IPTU, para o exercício de 2014. Ausência de inconstitucionalidade. Possibilidade de o Município promover, segundo critérios de conveniência e oportunidade, pautados na supremacia do interesse público, a revisão da planta genérica de valores da localidade, para que seja alcançado o valor real dos bens imóveis situados nos seus limites, sem prejuízo de sujeitar-se o administrador municipal ao crivo político dos respectivos cidadãos. Revisão que não implica, por si só, em confisco ou violação dos princípios da razoabilidade, proporcionalidade e capacidade*

Rua Assis Andrade, 540 - Centro - Conselheiro Lafaiete - CEP 36400-067 - (31) 3769-8100 / 3769-8103
E-mail: camara@conselheirolafaiete.mg.leg.br - Site: www.conselheirolafaiete.mg.leg.br

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls 48

contributiva. Eventual desproporção entre o valor real dos imóveis e o valor venal obtido a partir da atualização da planta genérica que, por envolver matéria de fato, não pode ser objeto de exame na via do controle direto. Ação julgada improcedente". (TJ/SP, ADI SP 2104685-39.2014.8.26.0000, Pub: 28/10/2014)

"A atualização do valor do imóvel não implica em ilegal majoração da base de cálculo e decorre da constante transformação do bem ao longo do tempo, bem como da infra- estrutura que o cerca, tratando-se de procedimento fundamental ao justo recolhimento de valores aos cofres públicos. Apelação não provida". (TJ-PR - Apelação Cível AC 3964189 PR 0396418-9, Pub: 19/06/2007)

"Após a divulgação da nova planta de valores venais e da atualização dela advinda, aí sim os administrados podem recorrer administrativa e judicialmente dos pontos que consideram ilegais ou abusivos". (STJ, AgRg no REsp 1400090 AL 2013/0282975-1, Pub: 24/02/2016)

3

Os fatores de valorização/desvalorização dos imóveis são múltiplos e envolve imbricada análise cuja incumbência é do Poder Público. A título ilustrativo, conforme Portaria 511/09 do Ministério das Cidades que orienta a matéria, o ciclo médio de avaliação dos imóveis é de até 4 anos:

"Art. 29 – A avaliação de imóveis é um processo técnico, que deve ser transparente, estar em conformidade com as normas da ABNT e fornecer ao Município o valor venal, entendido como o valor de mercado, base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e demais tributos imobiliários.

Art. 30 – Recomenda-se que o resultado final da avaliação retrate a real situação dos valores dos imóveis no mercado, permitindo o fortalecimento da arrecadação local dos tributos imobiliários e a promoção da justiça fiscal e social, com o tratamento isonômico dos contribuintes.

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE MG
Fls 49

§ 1º – A atividade de avaliação dos imóveis e a necessidade de manter os seus valores atualizados cabe aos administradores municipais".

Nos termos do art. 150, III, "c", § 1º da CRFB, o aumento da base de cálculo do IPTU (art. 156, I, CRFB) encontra-se excepcionado apenas da regra da noventena, mas continua regido pelo princípio da anterioridade de exercício (art. 150, III, "b").

A anterioridade de exercício não se confunde com a anterioridade nonagesimal, que obriga a edição da lei que aumenta o tributo 90 dias antes de sua implementação, não se aplica à hipótese de aumento da base da cálculo do IPTU.

Sobre essa questão, vejamos o que dispõe o artigo 150 da Constituição da República Federativa do Brasil, com a redação dada pela Emenda Constitucional nº 42/03:

"Art. 150. Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios:

.....

III - cobrar tributos:

.....

c) antes de decorridos noventa dias da data em que haja sido publicada a lei que os instituiu ou aumentou, observado o disposto na alínea b;

§ 1º - A vedação do inciso III, b, não se aplica aos tributos previstos nos arts. 148, I, 153, I, II, IV e V; e 154 II; e a vedação do inciso III, c, não se aplica aos tributos previstos nos arts. 148, I, 153, I, II, III e V e 154, II, nem à fixação da base de cálculo dos impostos previstos nos arts. 155, III, e 156, I."

Durante o seu trâmite, a matéria recebeu parecer favorável desta Procuradoria, das Comissões de Legislação e Justiça – quando foram apresentadas as Emendas de 1 a 3; de Serviços Públicos, Administração Municipal, Política Urbana e Rural, e da Comissão de Economia, Finanças, Tributação e Orçamentos.

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls 50

Passaremos à análise do Substitutivo nº 01, de autoria do Vereador Pedro Américo de Almeida, que pretende aprimorar o texto do Projeto de Lei ora em análise para fins de aclarar os elementos a serem considerados pela Comissão de avaliação, conforme previsão do § 1º do artigo 2º, que não encontra óbices para a sua tramitação regimental.

Ante todo o exposto, e analisado o Substitutivo nº 01 proposto pelo Vereador Pedro Américo de Almeida, não há óbices para a sua tramitação e aprovação.

Relativamente ao quesito mérito, pronunciar-se-á o soberano Plenário.

CONCLUSÃO

Além da Comissão de Legislação e Justiça devem ser ouvidas também as Comissões de Serviços Públicos, Administração Municipal, Política Urbana e Rural; e de Economia, Finanças, Tributação e Orçamentos.

QUORUM

Maioria simples dos Vereadores (art. 139, parágrafo único, do Regimento Interno).

TURNOS DE VOTAÇÃO

O Substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei Complementar nº 014-E-2023, deve ser apreciado nos termos do Regimento Interno.

S.m.j., é o Parecer, sob censura.

CONSELHEIRO LAFAIETE, 23 DE FEVEREIRO DE 2024.

GILCINÉA DA CONSOLAÇÃO TÉLES
– Procuradora do Legislativo –
– OAB/MG 81.681 –

LEONARDO BRUNO AZEVEDO OLIVEIRA
– Analista Jurídico –

/GCT/

Rua Assis Andrade, 540 - Centro - Conselheiro Lafaiete - CEP 36400-067 - (31) 3769-8100 / 3769-8103
E-mail: camara@conselheirolafaiete.mg.leg.br - Site: www.conselheirolafaiete.mg.leg.br

EXPEDIENTE
27/02/24

Comunicado nº 029/2024

Comunicamos aos membros da Comissão de Legislação e Justiça, Vereadores João Paulo Fernandes Resende, Sandro José dos Santos e Oswaldo Alves Barbosa, que o Substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei Complementar nº 014-E-2023 já se encontra à disposição da Comissão para parecer, e que o prazo regimental para o mesmo é de 03 (três) dias, conforme dispõe o § 6º do art. 113 do Regimento Interno.

Comunicamos também que o Substitutivo relacionado já foi previamente analisado pela Procuradoria do Legislativo.

Nº	Assunto	Autor
-	Substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei Complementar nº 014-E-2023	Pedro Américo

LEONARDO BRUNO AZEVEDO OLIVEIRA
- Analista Jurídico -