PROJETO DE LEI Nº 51, DE 24 DE AGOSTO DE 2012

"Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores de m² de terrenos e edificações para o exercício de 2013 e dá outras providências".

A Câmara Municipal de Itaúna, Estado de Minas Gerais, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a Planta Genérica de Valores de metro quadrado de terrenos e de edificações, constantes nos Anexos I e II, para os efeitos do lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano no exercício de 2013, em conformidade com o disposto na Lei Municipal nº 1.385, de 27 de dezembro de 1977, "Código Tributário do Município de Itaúna".

Art. 2º Para os efeitos da apuração do valor venal do terreno será utilizada a tabela de valores genéricos de metro quadrado de terrenos constante do anexo I, observando-se o seguinte:

I – ID: identificador da face da quadra para a qual o imóvel está endereçado;
II – ZONA: zona na qual se localiza o imóvel;
III – SETOR: setor no qual se localiza o imóvel;
IV – QUADRA: quadra qual se localiza o imóvel;
V - CODBAI: código do bairro no qual se localiza o imóvel;
VI - BAIRRO: nome do bairro no qual se localiza o imóvel;
VII - CODLOG: código do logradouro para o qual o imóvel está endereçado;
VIII - TIPO: tipo do logradouro para o qual o imóvel está endereçado;
IX – NOMELOG: nome do logradouro para o qual o imóvel está endereçado;
X – ZF: zona fiscal na qual o imóvel se localiza;
XI – Vm2T: valor genérico do metro quadrado de terreno atribuído à face de quadra na qual se localiza a testada do imóvel, observado o disposto no parágrafo único deste artigo.

Parágrafo único. Na hipótese do imóvel apresentar duas ou mais testadas, que possuam diferentes valores genéricos de metro quadrado de terreno, será atribuído ao terreno o maior valor existente dentre eles.

Art. 3º Para os efeitos da apuração do valor venal da edificação serão adotadas as seguintes tabelas:

I – Tabela de pontuação: determina os critérios para apuração da pontuação, que será utilizada na tabela de valores de metro quadrado de edificação;

II – Tabela de valores de metro quadrado de edificação: determina os valores de metro quadrado de edificação em função da pontuação obtida pelo imóvel, em conformidade com os critérios dispostos na tabela do § 1º deste artigo.

§ 1º Para os efeitos do disposto no inciso I deste artigo, será adotada a seguinte tabela:

CATEGORIA RESIDENCIAL		
ITEM	**SUBITEM**	**PONTUAÇÃO**
ÁREA (m2)	ATÉ 40,00	2
ÁREA (m2)	DE 40,01 A 80,00	14
ÁREA (m2)	DE 80,01 A 120,00	24
ÁREA (m2)	DE 120,01 A 160,00	34
ÁREA (m2)	DE 160,01 A 200,00	40
ÁREA (m2)	DE 200,01 A 500,00	50
ÁREA (m2)	ACIMA DE 500,00	62
COBERTURA	TELHAS	2
COBERTURA	LAJE	8
COBERTURA	LAJE E TELHAS	10
COBERTURA	TELHA COM FORRO	10
N.º DE QUARTOS	UM QUARTO	1
N.º DE QUARTOS	DOIS QUARTOS	2
N.º DE QUARTOS	TRÊS QUARTOS OU MAIS	3
ACABAMENTO	TIPO 1	3
ACABAMENTO	TIPO 2	2
ACABAMENTO	TIPO 3	1
ACABAMENTO	TIPO 4	0
IDADE APARENTE	NOVA	2
IDADE APARENTE	MÉDIA	1
IDADE APARENTE	VELHA	0

CATEGORIA NÃO RESIDENCIAL		
ITEM	**SUBITEM**	**PONTUAÇÃO**
PAREDES	ABERTO	5
PAREDES	FECHADO	15
COBERTURA	MADEIRA	5
COBERTURA	METÁLICA	10
COBERTURA	CONCRETO	15
PISO	CHÃO	5
PISO	CIMENTO	10
PISO	OUTROS	15

§ 2º Para os efeitos da tabela da categoria residencial disposta no § 1º deste artigo entende-se como:

I – Acabamento Tipo 1: Mais de uma suíte, armários ou closet, azulejo até o teto;

II – Acabamento Tipo 2: Uma suíte, armários nos quartos, azulejo até o teto;

III – Acabamento Tipo 3: Um ou mais banheiros, azulejo até o teto;

IV – Acabamento Tipo 4: Um banheiro, azulejo até o barrado.

§ 3º Para os efeitos do disposto no inciso II deste artigo, será adotada a seguinte tabela:

CATEGORIA	PADRÃO	PONTUAÇÃO	R$/m2
RESIDENCIAL	SUPERIOR	ACIMA DE 69	1.400,00
RESIDENCIAL	1ª CLASSE	DE 59 A 68	1.030,00
RESIDENCIAL	2ª CLASSE	DE 47 A 58	616,00
RESIDENCIAL	3ª CLASSE	DE 33 A 46	450,00
RESIDENCIAL	POPULAR	DE 21 A 32	237,00
RESIDENCIAL	BARRACÃO DE 1ª CLASSE	DE 17 A 20	199,00
RESIDENCIAL	BARRACÃO DE 2ª CLASSE	DE 6 A 16	158,00
NÃO RESIDENCIAL	1ª CLASSE	DE 36 A 45	900,00
NÃO RESIDENCIAL	2ª CLASSE	DE 26 A 35	700,00
NÃO RESIDENCIAL	3ª CLASSE	DE 15 A 25	450,00

Art. 4º Conforme disposto no CTM, artigo 182, parágrafo único, para os efeitos do lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, fica o Executivo Municipal autorizado a adotar, mediante decreto, redutor linear para os valores de metro quadrado de terrenos e edificações constantes da planta genérica de valores.

Parágrafo único. O redutor tratado no *caput* poderá:

I – ser de até 10% (dez por cento) do valor constante da planta genérica de valores;

II – incidir sobre os valores de metro quadrado de terrenos e edificações, em conjunto ou separadamente;

III – ser diferenciado:

a) para os valores de metro quadrado de terrenos e edificações;

b) por face de quadra;

c) para imóveis residenciais e não residenciais.

Art. 5º Para os efeitos do lançamento do IPTU, sem prejuízo do disposto no artigo 4º desta Lei, o Executivo Municipal fica autorizado a aplicar de forma gradativa os valores de metro quadrado de terrenos e edificações constantes da Planta Genérica de Valores.

§ 1º Para os efeitos do disposto no *caput*, a Planta Genérica de Valores representa os valores de metro quadrado de terrenos e edificações a 100% (cem por cento).

§ 2º A aplicação gradativa tratada neste artigo observará o seguinte:

I – Em 2013, 50% (cinquenta por cento);
II – Em 2014, 70% (setenta por cento);
III – Em 2015, 90% (noventa por cento);
IV – Em 2016, 100% (cem por cento).

Art.6º Revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar nº 24, de 30 de dezembro de 2002, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 24 de agosto de 2012.

Eugênio Pinto
Prefeito Municipal

Adriano Machado Diniz
Secretário Municipal de Finanças

Frederico Dutra Santiago
Procurador Geral do Município

PROJETO DE LEI Nº 51/2012

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente e Senhores Vereadores:

Submetemos novamente à apreciação dessa Casa o projeto de lei que visa atualizar valores imobiliários no Município de Itaúna para vigorar a partir do exercício de 2013, dessa vez analisado, revisado e deliberado pelos servidores municipais que acompanham a evolução comercial de imóveis.

O principal motivo desta proposição de lei baseia-se na grande defasagem existente entre a PGV constante da Lei Complementar nº 24, de 30 de dezembro de 2002, e a realidade do mercado imobiliário local.

É de conhecimento de todos que os valores dos imóveis dispararam nos últimos anos, o que não se encontra refletido na atual PGV, uma vez que essa vem sendo atualizada monetariamente mediante a utilização de índices que, nem de longe, representam o crescimento dos valores dos imóveis.

Também não podemos deixar de enfatizar o que determina a Lei Complementar nº 101/2002 - Lei de Responsabilidade Fiscal, que alterou de forma substancial como os Municípios devem tratar a tributação.

Destacam-se na LC nº 101/2000 os seguintes dispositivos pertinentes:

> *Art. 11. Constituem requisitos essenciais da responsabilidade na gestão fiscal a instituição, previsão e efetiva arrecadação de todos os tributos da competência constitucional do ente da Federação.*
>
> *Parágrafo único. É vedada a realização de transferências voluntárias para o ente que não observe o disposto no caput, no que se refere aos impostos.*
>
> *Art. 58. A prestação de contas evidenciará o desempenho da arrecadação em relação à previsão, destacando as providências adotadas no âmbito da fiscalização das receitas e combate à sonegação, as ações de recuperação de créditos nas instâncias administrativa e judicial, bem como as demais medidas para incremento das receitas tributárias e de contribuições.*

O cumprimento dos dispositivos supracitados está condicionado, a princípio, à disponibilidade de uma legislação que permita à Administração implantar métodos, sistemas e ferramentas que efetivamente promovam a justa tributação e o combate à sonegação fiscal.

Importante ressaltar outro aspecto da LC nº 101/2000: o Poder Legislativo tem um importante papel no equilíbrio das contas públicas. Nesse sentido, deve ser apontado o artigo 4º que dispõe sobre o equilíbrio entre receitas e despesas e, dentre outras, exige a fixação de metas de arrecadação e o artigo 59 que determina ao Poder Legislativo a fiscalização da execução das referidas metas.

> *Art. 4º A lei de diretrizes orçamentárias atenderá o disposto no § 2º do art. 165 da Constituição e:*
> *I - disporá também sobre:*
> *a) equilíbrio entre receitas e despesas;*
> *...*
> *§ 1º Integrará o projeto de lei de diretrizes orçamentárias Anexo de Metas Fiscais, em que serão estabelecidas metas anuais, em valores correntes e constantes, relativas a receitas, despesas, resultados nominal e primário e montante da dívida pública, para o exercício a que se referirem e para os dois seguintes.*
>
> *Art. 59. O Poder Legislativo, diretamente ou com o auxílio dos Tribunais de Contas, e o sistema de controle interno de cada Poder e do Ministério Público, fiscalizarão o cumprimento das normas desta Lei Complementar, com ênfase no que se refere a:*
> *I - atingimento das metas estabelecidas na lei de diretrizes orçamentárias;*

Acresce-se ainda a função social da tributação, conforme dispõe a Constituição Federal/88, artigo 145, § 1º:

> *Art. 145. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão instituir os seguintes tributos:*
> *...*
> *§ 1º - Sempre que possível, os impostos terão caráter pessoal e serão graduados segundo a capacidade econômica do contribuinte, facultado à administração tributária, especialmente para conferir efetividade a esses objetivos, identificar, respeitados os direitos individuais e nos termos da lei, o patrimônio, os rendimentos e as atividades econômicas do contribuinte.*

A PGV ora proposta, ao identificar no contexto do Município de Itaúna, as áreas onde se concentram os imóveis de maior e menor valor econômico, busca, especialmente, criar a justiça tributária determinada pela Carta Magna.

Na elaboração da proposta da nova PGV, os trabalhos foram divididos em duas etapas, sendo a primeira na determinação dos valores de metro quadrado de terrenos e, na segunda, a determinação dos valores de metro quadrado de edificações.

Na determinação dos valores de metro quadrado de terrenos, foram efetuadas as seguintes atividades:

a) Pesquisa, junto ao mercado imobiliário local, dos valores de imóveis negociados ou postos a negociação;

b) Levantamento do tipo de ocupação predominante em cada face de quadra, ou seja, se residencial, comercial, industrial, etc;
c) Levantamento do padrão sócio-econômico dos imóveis predominante em cada face de quadra;
d) Levantamento dos serviços e equipamentos urbanos existentes em cada face de quadra;
e) Compilação dos dados obtidos nos itens anteriores.

Na determinação dos valores de metro quadrado de edificações, foi tomada por base a tabela do SINDUSCON-MG. A partir dos valores máximos para imóveis residenciais e não residenciais foram determinados os demais valores, utilizando a mesma proporção atualmente utilizada.

Para finalizar, a nova PGV proposta ainda inclui áreas não contempladas na Lei Complementar Municipal nº 24/2002, atualmente, condição básica para tributação em 2013 dos imóveis nela inseridos.

Frise-se que a Planta Genérica de valores não representa **majoração** de imposto municipal, mas é instrumento de ***adequação e atualização*** de valores imobiliários estabelecidos no Município e propicia uma ação regularizadora do governo municipal quanto ao uso e ocupação do solo.

Por não se tratar de aumento de tributo, cabe ao Município a obediência apenas ao princípio da anterioridade, sendo-lhe dispensado o princípio da noventena, previsto no artigo 150 da CF/88, vez que nova PGV não incidirá em aumento de alíquota do IPTU.

Quanto ao rito aplicável à lei que dispõe sobre a Planta Genérica de Valores, o artigo 182 do Código Tributário Municipal estabelece que o Prefeito enviará a Câmara Municipal *projeto de lei* com tabela mencionando valores. Todavia, o entendimento é que a PGV não se trata de matéria complementar da Lei Orgânica do Município, mas de uma lei ordinária que o próprio Código Tributário do Município de Itaúna autoriza.

Com essas justificativas, aguardamos que V. Exas. votem e aprovem esta proposição de lei.

Atenciosamente.

Eugênio Pinto
Prefeito Municipal