EXPEDIENTE
22 / 06 / 23

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE MG
Fls 05

PARECER Nº 121/2023

Projeto de Lei Complementar nº 014-E-2023

De autoria do Executivo Municipal, o anexo Projeto de Lei Complementar ***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 Lei Complementar se encontra devidamente acompanhada de justificativa, fls. 03; está acompanhado de Ofício de encaminhamento de fls. 04.

É o relatório.

PARECER

A proposta em estudo se nos afigura revestida da condição de legalidade no que concerne à competência (art. 13, III), sendo o dispositivo relacionado pertencente à Lei Orgânica do Município de Conselheiro Lafaiete.

1

A proposta de lei complementar em análise tem por finalidade 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.

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE MG
Fls 08

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 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 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*

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 07

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)

Da justificativa do Projeto de Lei Complementar que ora se analisa nota-se que são incluídos fatores, tais como, ser área de proteção ambiental, área *non aedificandi*, dentre outros critérios que não eram considerados pela legislação.

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.

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

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 08

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").

De questionável legalidade, porém, é o disposto no art. 2º, § 4º do Projeto de Lei Complementar ora em análise, pois as situações previstas nos incisos I e II (ao que tudo indica do § 3º, apesar de estar remetido ao § 1º) estariam excepcionadas do princípio da anterioridade de exercício, razão pela qual estamos a sugerir emenda supressiva ao mesmo.

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:

4

> *"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."*

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls. 09

Ante o exposto, ressalvada a redação do art. 2º, § 4º do Projeto, o mesmo reúne condições para validamente prosperar. Quanto aos critérios de ordem técnica, estes devem ser avaliados quanto a sua consistência, com auxílio técnico nas Comissões, se for o caso.

Ante todo o exposto o Projeto de Lei Complementar ora em análise se afigura revestida das condições de legalidade e constitucionalidade, e para que tenha sua regular tramitação nesta Casa Legislativa deverá receber emendas de técnica legislativa, que estamos a sugerir.

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.

5

QUORUM

Maioria absoluta dos Vereadores (art. 139, I, "a", do Regimento Interno).

TURNOS DE VOTAÇÃO

O Projeto deverá ser submetido a dois turnos de discussão e votação (art. 223, do Regimento Interno).

S.m.j., é o Parecer, sob censura.

CONSELHEIRO LAFAIETE, 22 DE JUNHO DE 2023.

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

LEONARDO BRUNO AZEVEDO OLIVEIRA
– Analista Jurídico –

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls 10

SUGESTÃO DE EMENDAS AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 014-E-2023

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

O artigo 1º do Projeto de Lei Complementar nº 014-E-2023 passa a viger com a seguinte redação:

"Art. 1º – Ficam regulamentados e fixados os critérios de avaliação das áreas com metragem superior a 4.000 m² (quatro mil metros quadrados), localizados na Zona Urbana do Município de Conselheiro Lafaiete, bem como as áreas que forem consideradas urbanas, por força do disposto no art. 8º da Lei nº 2.239, de 31 de dezembro de 1980, localizados nas zonas urbanizáveis ou de expansão urbana do Município.

Parágrafo único – Não se aplica o disposto nesta Lei Complementar ao grupo de lotes contíguos."

Emenda nº 02 ao Projeto de Lei Complementar nº 014-E-2023

O artigo 2º do Projeto de Lei Complementar nº 014-E-2023 passa a viger com a seguinte redação:

"Art. 2º – Fica autorizada a revisão do valor venal territorial, no caso concreto, para áreas iguais ou superiores a 4.000 m² (quatro mil metros quadrados), que servirá como base para o IPTU.

§ 1º – Na revisão a comissão de avaliação, de que trata o art. 11 da Lei nº 2.239, de 31 de dezembro de 1980, deverá obedecer a mesma proporcionalidade de valores venais praticados pelo município para áreas de até 400 m² (quatrocentos metros quadrados) em relação ao valor de mercado, localizadas no mesmo bairro e quando não for possível no bairro limítrofe mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$RVVI = VMI*(VVn/VMn)$$

Onde:

RVVI = Reavaliação do valor venal do imóvel
VMI = Valor de mercado do imóvel reavaliado
VVn = Soma do valor venal do m² de 3 ou mais imóveis de até 400 m², cadastrados no Município
VMn = Soma do valor de mercado do m² de VVn

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls 11

§ 2º – Em relação a cada imóvel deverá ser emitido um Laudo de Avaliação.

§ 3º – O disposto no caput deste artigo aplica-se também às áreas que se enquadrem nas características definidas nesta Lei Complementar:

I – em que o crédito se encontra com a exigibilidade suspensa nos termos do inciso III do art. 34 da Lei nº 2.239, de 31 de dezembro de 1980;

II – em que, embora estejam sendo executados os créditos, a Ação de Execução esteja suspensa, embargada ou de qualquer outra forma contestada, ficando a Fazenda Pública Municipal autorizada a rever os valores executados, utilizando os novos parâmetros desta Lei Complementar, podendo inclusive, transigir em Juízo ou fora dele, se necessário.

§ 4º – Ocorrida qualquer causa de extinção do crédito tributário, especialmente, a extinção pelo pagamento, ainda que a área possua metragem superior a 4.000 m² (quatro mil metros quadrados), não haverá aplicação desta Lei Complementar".

Emenda nº 03 ao Projeto de Lei Complementar nº 014-E-2023

O artigo 3º do Projeto de Lei Complementar nº 014-E-2023 passa a viger com a seguinte redação:

"Art. 3º – Esta Lei Complementar será regulamentada mediante Decreto do Poder Executivo, para fins de definir os prazos e os procedimentos para a sua aplicação."

CONSELHEIRO LAFAIETE, 22 DE JUNHO DE 2023.

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

LEONARDO BRUNO AZEVEDO OLIVEIRA
– Analista Jurídico –

EXPEDIENTE
22 / 06 / 23

Comunicado nº 202/2023

Comunicamos aos membros da Comissão de Legislação e Justiça, Vereadores João Paulo Fernandes Resende, Pedro Américo de Almeida e Eustáquio Cândido da Silva, que o Projeto abaixo relacionado já se encontra à disposição da Comissão para parecer, e que o prazo regimental para o mesmo é de 20 (vinte) dias, conforme dispõe o § 4º do art. 106 c/c arts. 217 e 342 do Regimento Interno.

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

Nº	Assunto	Autor
PROJETO DE LEI 014-E-2023	Estabelece critérios de avaliação das áreas com metragem superior a 4.000 m^2 localizados na zona urbana, expansão urbana e urbanizável do Município de Conselheiro Lafaiete e dá outras providências.	Executivo

Glicinés da Conceição Teles
Procuradora do Legislativo
OAB/MG 81.681