



PODER LEGISLATIVO DE JUARA - MATO GROSSO



Projeto de Lei Complementar do Legislativo

nº 003/2022

Autor: Vereadora Sandy.

Altera a Lei Complementar nº 77/2010, para revogar previsão de atualização de ofício do valor venal do imóvel pelo preço de mercado sobre a base de cálculo do IPTU, e dá outras providências.

A Câmara aprova.

Art. 1º Fica revogado o art. 11 da Lei Complementar nº 77/2010.

Art. 2º Os proprietários de imóveis cujo valor venal tenha sido alterado em qualquer momento em virtude do art. 11 da Lei Complementar nº 77/2010, podem, mediante ofício, solicitar a Prefeitura Municipal para que seja aplicado o cálculo expresso no art. 10 da respectiva Lei no cálculo de seu valor venal.

Art. 3º Fica o art. 10 da Lei Complementar nº 77/2010 acrescido do § 4º, com a seguinte redação:

“Art. 10.

(...)

§ 4º O proprietário poderá questionar o valor venal do imóvel em sede administrativa na Prefeitura Municipal, devendo a Administração Pública expor, mediante cálculo exemplificativo, a resolução que determinou o valor venal do imóvel.”

Art. 4º A presente Lei Complementar entra em vigor em 30 (trinta) dias após a data de sua publicação.

Câmara Municipal de Juara - MT, em 11 de março de 2022.

Sandy de Paula Alves Mainardes
(Sandy)



PODER LEGISLATIVO DE JUARA - MATO GROSSO



Vereadora

Justificativa:

Senhores Vereadores,

A atual redação do art. 11 da Lei Complementar 77, de 17 de junho de 2010, prevê que o IPTU deve ser cobrado sobre o valor de venda se este for maior que o valor venal previsto por meio do cálculo disposto no art. 10 do mesmo diploma legal.

Entretanto, tal previsão incorre em inconstitucionalidade, dado que a base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, e não o valor de mercado do mesmo. A própria legislação do IPTU sustenta que não se considera o valor dos bens móveis mantidos em caráter permanente ou temporário. Entretanto, no valor de mercado do imóvel esse tipo de bem pode ser utilizado na base de cálculo. Assim, a atualização do IPTU com base no preço de mercado do imóvel seria uma incongruência. Em suma, o simples fato de uma pessoa vender um imóvel com forno, geladeira, televisão, sofá e demais móveis internos acaba aumentando o valor de mercado, o que não deveria modificar o valor do IPTU.

Além disso, o valor venal considera, via de regra, características internas como a metragem do imóvel e material de construção. Entretanto, o valor de mercado do imóvel leva outros fatores em consideração, como a localização do terreno, a possível valorização futura, o quão perto está de estabelecimentos comerciais, se possui garagem, segurança, tecnologia, estrutura condominial, acabamento e assemelhados. Esse tipo de característica não pode ser utilizada como prerrogativa para aumento da base de cálculo do IPTU.

Ainda, a referida atualização do valor venal poderá ser feita somente através de Lei, a atualização de ofício por decretos ou atos do Poder Executivo somente pode ser feita para atualizar através da correção monetária, qualquer valor superior pode incorrer em uma inconstitucionalidade, vide Súmula 160 do Supremo Tribunal Federal. O Superior Tribunal de Justiça determinou de forma clara, no RESP nº 1.937.821/SP que na base de cálculo do IPTU tributa-se a propriedade levando em consideração a planta genérica de valores, enquanto o valor de mercado está ligado ao ITBI, não ao IPTU.

A manutenção do dispositivo previsto no art. 11, apesar de aumentar o valor venal e, conseqüentemente, o valor de pagamento do IPTU para aquele proprietário em específico, acaba por indiretamente diminuindo a arrecadação municipal. Isso porque, o aumento do valor do IPTU em virtude de uma transferência do imóvel acaba por promover o mercado da informalidade, inclusive com contratos de gaveta, justamente para evitar a ativação do supramencionado dispositivo. Ou seja, além de ser um dispositivo juridicamente inviável, ele não cumpre sequer com seu objetivo: aumento da arrecadação tributária no município.

Em conclusão, a disposição da Lei em comento que sustenta que deve o valor venal ser atualizado de ofício pelo Poder Público é inconstitucional, devendo o mapa de valores genéricos ser atualizado através de legislação



PODER LEGISLATIVO DE JUARA - MATO GROSSO



específica aprovada pela Câmara de Vereadores. A presente proposição visa sanar tal vício, e propiciar uma cobrança justa do imposto.

Assim, justificada a relevância da matéria, e na oportunidade solicito o apoio dos nobres edis, quanto análise e apreciação pelo plenário das deliberações após os trâmites regimentais.

Câmara Municipal de Juara - MT, em 11 de março de 2022.

Sandy de Paula Alves Mainardes
(Sandy)
Vereadora