



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

De: Assessoria Técnica e Jurídica – Rosimeire Cássia Cascardo Werneck – Consultor Jurídico

Para: Sr. Vereador _____ – Relator do Projeto de Lei Complementar 08/2020, que altera dispositivos da Lei Complementar 186, de 20/12/2011, que institui o Sistema de Avaliação de Imóveis no Município de Foz do Iguaçu.

Parecer 331/2020

I.Consulta

01. Refere-se a consulta aos termos do Projeto de Lei Complementar 08/2020, que altera dispositivos da Lei Complementar 186, de 20/12/2011, que institui o Sistema de Avaliação de Imóveis no Município de Foz do Iguaçu.

II.Análise Jurídica: Da Motivação e do Interesse. Da Competência da Municipalidade para a Iniciativa

02. O fenômeno da urbanização das cidades reclama a instituição de instrumentos capazes de colaborar para a geração de receitas capazes de contribuir para o financiamaneto de despesas públicas.

03. Nesse sentido, a explanação a seguir se mostra bastante substancial à matéria versada neste expediente:

O conhecimento sobre o valor do bem imóvel pode servir para múltiplas finalidades tanto na esfera pública quanto na privada, sendo tema de interesse para uma série de atores com interesses distintos, tais como urbanizadores, empreendedores, intermediadores, contribuintes, administradores públicos, gestores tributários, agentes financeiros, entidades outorgadas para o exercício das desapropriações, compradores



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

e vendedores privados e investidores. O elo de integração deste elenco de atores está na admissão de um valor pretensamente justo aos montantes financeiros de troca ou usufruto observados no mercado imobiliário.

...

As avaliações de imóveis desenvolvidas para fins tributários são fundamentais para garantir a capacidade dos impostos de gerar receita, a equidade fiscal e a confiança no sistema tributário. Deveria haver, portanto, fortes exigências quanto ao grau de acurácia das estimativas na medida em que o valor dos imóveis é um elemento preponderante na distribuição da carga tributária.

<http://www.capacidades.gov.br/media/doc/acervo/ea1468fd0a8d251313d624c08825c2fe.pdf> Acesso em 22/10/2020.

04. De qualquer forma, a instituição de um marco legislativo destinado a estimar o valor das edificações dos imóveis, segundo padrões usuais de construção, notadamente para a exigência dos tributos cuja competência é reservada ao ente Municipal, corresponde a um ponto de apoio à política tributária-fiscal de urbanização dos Municípios, servindo de importante instrumento para atendimento das diretrizes da Lei de Responsabilidade Fiscal, a saber:

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.

05. Por sua vez, é certo que a iniciativa em comento também colabora para o afastamento de práticas arbitrárias, visto que o processo de avaliação de áreas construídas encontra-se previamente definido, segundo os elementos utilizados na edificação, de modo que a avaliação de mercado dos imóveis terá por base os atributos comparáveis da construção, quer sejam eles relacionados ao uso, à estrutura ou ao acabamento da área construída.

06. Oportuno acrescentar quanto à legitimidade da iniciativa, consoante respectivamente anunciado na Constituição Federal e na Lei Orgânica Municipal, a conferir:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

I - propriedade predial e territorial urbana;

II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

Art. 96: Compete ao Município instituir os seguintes tributos:

I – Imposto sobre:

- a) Propriedade Predial e Territorial Urbana;
- b) Transmissão Intervivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos à sua aquisição;

07. É, portanto, incontroversa a competência reservada ao Município para impulsionar matéria tal como a versada neste projeto que vem para consulta, assim como importaria ressaltar a conformidade da matéria ao Código Tributário Municipal, em especial com o artigo 305, que diz:

Art. 305. A base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU é o valor venal do imóvel, cujo sistema de avaliação dos imóveis será estabelecido e aprovado por Lei Complementar.

08. Por fim, em virtude de que o projeto é eminentemente técnico e científico, sob o ponto de vista urbanístico municipal, entendemos que os apontamentos acima seriam os únicos que abrangeriam a esfera das atribuições e da formação da subscritora do presente, razão pela qual, considerando que o conteúdo da matéria, sob o ponto de vista jurídico e legal, se insere no âmbito da competência reservada ao ente Municipal, (inciso I do art. 30, da CF), e que a motivação para o encaminhamento da proposta são, a princípio, perfeitamente legítimas, não visualizamos nenhum impedimento à tramitação e aprovação da matéria, cabendo advertimos que a aprovação da



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

presente reclama maioria absoluta, consoante preceitua o parágrafo único do art. 47 da Lei Orgânica Municipal e 69 da Constituição da República.

09. Estas são as considerações pertinentes à consulta, que submetemos à apreciação dos membros desta Casa Legislativa.

Foz do Iguaçu, 21 de outubro de 2020

Rosimeire Cássia Cascardo Werneck
Consultor Jurídico – Matrícula 00.560