



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

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

Para: Sr. Vereador Jeferson Brayner – Relator do Projeto de Lei Complementar 15/2020, que inclui áreas na Planta Genérica de Valores Imobiliários no Município de Foz do Iguaçu.

Parecer 374/2020

I. Consulta

01. Cuida-se de proposta visando alteração da Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município de Foz do Iguaçu, aprovada pela Lei Complementar 142, de 15/12/2008, para fins de lançamento e cobrança do IPTU – Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana, a partir do exercício de 2021, de novos loteamentos e condomínios especificados no corpo do projeto.

II. Análise Jurídica

Da Motivação e do Interesse. Da Competência da Municipalidade. Embasamento e Análises Técnicas

02. Consoante informa a Mensagem 78/2020, a inovação apresentada decorre de estudos elaborados por uma comissão especial, integrada por técnicos lotados perante as Secretarias do Planejamento e da Fazenda, por membros da classe de engenheiros e por representantes do setor imobiliário e de habitação

03. De qualquer forma, a planta genérica de valores representa uma fonte onde estão descritos todos os critérios utilizados para se estimar o valor venal dos imóveis. É, portanto, na planta genérica onde podemos estimar, melhor dizendo, definir, os valores de uma área em determinada rua, que por sua vez é aferido a partir da aplicação de fatores técnicos constantes no cadastro imobiliário.



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

04. Por sua vez, a elaboração de uma planta genérica de valores imobiliários deve ser feita de maneira bastante criteriosa, de modo que o valor venal dos bens imóveis correspondam a realidade de mercado, afastando o déficit de valorização de alguns imóveis, assim como a supervvalorização de certas áreas, sendo que esta última tende a gerar intensa insatisfação entre os contribuintes.

05. Definitivamente, o que nos caberia ressaltar é que os critérios técnicos correlatos ao modo da exigência de imposto sobre os bens imóveis localizados na área urbana de um Município reclama fiel obediência ao art. 150 da Constituição Federal, bem como os preceitos elencados no Código Tributário Nacional, em especial às disposições do art. 97 e incisos, a saber:

Art. 97. Somente a lei pode estabelecer:

I - a instituição de tributos, ou a sua extinção;

II - a majoração de tributos, ou sua redução, ressalvado o disposto nos artigos 21, 26, 39, 57 e 65;

III - a definição do fato gerador da obrigação tributária principal, ressalvado o disposto no inciso I do § 3º do artigo 52, e do seu sujeito passivo;

IV - a fixação de alíquota do tributo e da sua base de cálculo, ressalvado o disposto nos artigos 21, 26, 39, 57 e 65;

V - a cominação de penalidades para as ações ou omissões contrárias a seus dispositivos, ou para outras infrações nela definidas;

VI - as hipóteses de exclusão, suspensão e extinção de créditos tributários, ou de dispensa ou redução de penalidades.

06. No expediente em análise, a mensagem encaminhada pelo Chefe do Poder Executivo nos esclarece que a iniciativa se funda em embasamento técnico, que sustentou o seguinte:

A Comissão Permanente de Avaliação de Planta Genérica de Valores, composta por Corretores de Imóveis, engenheiros e técnicos do Município, sugeriu os valores apresentados considerando a realidade de



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

mercado atual, ou seja, de acordo com as ofertas dos imóveis e transações efetivamente ocorridas em relação aos imóveis dos loteamentos citados no presente projeto.

07. Em suma, para efeitos arrecadatórios e fiscais, a majoração do valor venal deve levar em consideração não somente a recomposição da moeda, mas, também, as características dos bem e sua relação com o mercado imobiliário, sendo notório o direito do ente Municipal em reconhecer a ampliação do valor venal dos imóveis se porventura o quiser em cada exercício financeiro, desde que configurados, no plano fático a real valorização e obedecidos demais critérios legais.

08. Dentro desse contexto e à luz dos apontamentos transcritos na mensagem, Pontes de Miranda, cujo entendimento foi transcrito em julgado proferido junto ao Supremo¹, leciona [...] *que as vedações constitucionais no tocante à instituição de tributos em geral, a tributos que limitam o tráfego e a impostos que atingem patrimônio ou renda, devem estrita obediência ao devido processo legislativo. Assim, para se atribuir um outro valor a um imóvel, que não o decorrente de mera correção monetária, é mister a existência de uma lei que autorize, não bastando para isso, a mera edição de decreto do Executivo.*

09. De acrescentarmos que a iniciativa fundada na inclusão de novos loteamentos e condomínios na planta genérica imobiliária local, corrobora com os preceitos elencados no Código Tributário Municipal, em especial a previsão do parágrafo único do art. 305, e art. 306 e incisos, cuja redação 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 Lei Complementar.

Parágrafo Único - A base de cálculo do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU - será atualizada anualmente, antes do término do exercício, devendo para tanto ser criada comissão da qual participarão, além dos servidores do município, representantes dos contribuintes.
(Redação dada pela Lei Complementar nº [251](#)/2015)

¹ Supremo Tribunal Federal RE 114.078-0 AL

Travessa Oscar Muxfeldt, nº 81, Centro, Foz do Iguaçu, PR – 85.851 – 490 – Fone: (45) 3521-8100.



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

Art. 306. O valor venal dos imóveis será apurado com base na planta genérica de valores imobiliários e nos dados fornecidos pelo Cadastro Imobiliário, levando em conta, a critério da repartição, os seguintes elementos, em conjunto ou isoladamente:

I.nos casos de imóveis não edificados:

- a) o valor declarado pelo contribuinte;
- b) o índice médio de valorização ou desvalorização correspondente à zona em que esteja situado o imóvel;
- c) os preços dos terrenos nas últimas transações de compra e venda, realizados nas zonas respectivas;

10. De se ver, portanto, que a matéria versada neste expediente reveste-se de conteúdo tributário-fiscal da Municipalidade. Por óbvio, os valores decorrentes do exercício da competência de instituição e arrecadação dos tributos de competência municipal constituem uma significativa parcela da receita do Município, em que pese apresentarem baixa importância se comparada ao conjunto das demais fontes de receitas públicas.

11. Imperioso destacarmos que o atingimento dos objetivos a que o Município se propõe depende em grande parte do reconhecimento da demanda por seus serviços - que por sua vez são financiados por prestações compulsórias - que servem para beneficiar o coletivo. Assim, é certo dizermos que a ausência de atualização da planta de valores imobiliários impede que investimentos públicos possam ser direcionados à produção de bens serviços de grande interesse dos proprietários de imóveis nas áreas aludidas neste projeto.

12. Seguindo o raciocínio acima, Victor Carvalho Pinto, jurista especializado em planejamento urbanístico, destaca que como os serviços são gratuitos ou subsidiados, a demanda é excessiva e desconhece os seus custos reais, financiados, indistintamente, por usuários e não usuários, por meio de impostos ou subsídios cruzados. A demanda excessiva provoca, por sua vez, um investimento excessivo na provisão dos bens e serviços de consumo coletivo, uma vez que os



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

custos não são pagos pelos usuários. (Direito Urbanístico. Plano Diretor e Direito de Propriedade. Revista dos Tribunais. 4ª edição. São Paulo. 2014. p. 55).

13. Desse modo, se a ausência de atualização dos valores imobiliários impede a destinação de melhorias, de outro, a utilização de um cadastro imobiliário eficiente, que permita a atualização do valor dos imóveis mediante alteração na planta genérica, nos moldes apresentado pela Comissão Especial designada para tal fim, enseja significativa expansão das fontes de recursos próprios do erário municipal que servirão para a implantação de equipamentos públicos de uso coletivo nas localidades mensuradas no projeto, encontrando legítimo embasamento na Lei de Responsabilidade Fiscal, notadamente no art. 11, que trata sobre a responsabilidade na gestão fiscal, cuja redação diz: *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.*

III. Conclusão

14. Sendo essas observações que me competiam, considerando que a matéria aludida na proposta versa sobre o exercício de competência tributária privativa confiada ao ente Municipal e aliada às disposições da Constituição da República, que reserva ao Município a autonomia política, administrativa e legislativa para tratar de assuntos relacionados ao ordenamento e desenvolvimento urbano, não visualizamos ilegalidade ou impedimentos para a tramitação e apreciação da matéria, cabendo por fim advertir que a aprovação da presente reclama a maioria absoluta, nos termos que preconiza o parágrafo único do art. 47 da Lei Orgânica e 69 da Constituição da República.

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

Foz do Iguaçu, 09 de dezembro de 2020

Rosimeire Cássia Cascardo Werneck
Consultor Jurídico – Matrícula 00.560