



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

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

Para: Vereador (a) Relator (a) do Projeto de Lei Complementar 15/2022, que inclui áreas na Planta Genérica de Valores Imobiliários no Município de Foz do Iguaçu.

Parecer 396/2022

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 2023.

II. Análise Jurídica

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

02. Consoante informa a Mensagem 103/2022, a inclusão na Planta Genérica de Valores Imobiliários foi apresentada pela Comissão Permanente de Avaliação da Planta Genérica do Município, instituída pelo Decreto 22.426, de 03 de setembro de 2013.

03. Restou esclarecido que aludida comissão é composta por corretores de imóveis, engenheiros e técnicos do Município, de modo que o valor dos imóveis considerou as ofertas e transações efetivamente ocorridas, o que possibilitará a estimativa correta da base de cálculo para efeito de incidência do IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano.

04. 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



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

determinada rua, que por sua vez é aferido a partir da aplicação de fatores técnicos constantes no cadastro imobiliário.

05. 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 supervalorização de certas áreas, sendo que esta última tende a gerar intensa insatisfação entre os contribuintes.

06. Além das razões expostas na mensagem, 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.

07. No expediente em análise, vale citar que para efeitos arrecadatórios e fiscais, a fixação do valor venal deve levar em consideração não somente a recomposição da moeda, mas, também, as características dos bens 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.



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

08. Dentro desse contexto e à luz dos apontamentos transcritos na mensagem, de acrescentarmos que a iniciativa fundada na inclusão de novos loteamentos 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)

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 edificadas:

- 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;

09. 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



Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

parcela da receita do Município, sendo que a inclusão dos referidos loteamentos na planta genérica, nos moldes apresentado pela Comissão Especial designada para tal fim, ensejará 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

10. Sendo essas observações que me competiam, considerando que a matéria aludida na proposta versa sobre o exercício de uma competência 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.

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