

P A R E C E R

Nº 2853/2024¹

- TB – Tributação. Projeto de lei complementar. Aprova a Planta Genérica de Valores Imobiliários do município. Cálculo do IPTU. Inclusão de condomínios e loteamentos. Considerações.

CONSULTA:

A consulente solicita análise de PLC de autoria do Chefe do Poder Executivo que altera a lei que rege a planta genérica de valores para fins de cálculo do IPTU com o objetivo de incluir condomínios e loteamentos no referido diploma legal, para efeitos de lançamento e cobrança do tributo.

RESPOSTA:

A base de cálculo do IPTU (art. 33 do CTN) 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.

As plantas genéricas de valores norteiam o ato administrativo de lançamento do tributo para identificação, em concreto, do seu valor

¹PARECER SOLICITADO POR DANIELA RIOS VELOSO, ANALISTA LEGISLATIVO - CÂMARA MUNICIPAL (FOZ DO IGUAÇU-PR)

venal. A jurisprudência do STF 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 CF):

"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, g.n.)

"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 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 infraestrutura 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)

O projeto de lei em análise pretende incluir novos imóveis na planta genérica de valores do município. A medida é, em tese, lícita e possível.

É preciso verificar todavia se a mudança gera aumento na base de cálculo do tributo, majorando-o. Isso porque, na hipótese de o tributo ser majorado, deve ser respeitado o princípio da anterioridade tributária, previsto no artigo 150, III, "b", da Constituição da República, de modo que o tributo com valor mais alto só será devido no exercício seguinte ao da aprovação da lei que ampliou a base de cálculo do imposto.

Por fim, cabe ressaltar que a análise da correção dos novos valores ou métodos de cálculo estabelecidos, bem como a regularidade de

condomínios e loteamentos incluídos na planta genérica de valores do IPTU é análise técnica que escapa aos limites desse parecer jurídico, devendo os parlamentares requerer ao Poder Executivo maiores esclarecimentos, caso existam dúvidas quanto a essas questões técnicas.

Pelo exposto, concluímos o parecer na forma das razões exaradas.

É o parecer, s.m.j.

Marcella Meireles de Andrade
Assessora Jurídica

Aprovo o parecer

Priscila Oquioni Souto
Consultora Jurídica

Rio de Janeiro, 21 de novembro de 2024.