

PARECER Nº 588/2022

PARECER 588/2022

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

Processo: 15876/2022

Mensagem: 086/2022

Ementa: Projeto de lei que aprova a atualização da Planta de Valores Genéricos da área urbana, da expansão urbana e dos Distritos do Município de Cuiabá.

Autoria: Poder Executivo

I – RELATÓRIO

Sustenta o Poder Executivo que a ***necessidade de aprovação de uma nova Planta de Valores Genéricos***, deve-se ao fato de que a ***última foi aprovada no ano de 2010, por meio da Lei nº 5355/2010***, tendo sido a base para lançamento do IPTU desde 2011 e seus valores corrigidos pelos índices do IPCA, conforme previsto no Código Tributário Municipal, daí a necessidade da presente proposta de atualizações técnicas.

Aponta que o Código Tributário do Município – Lei Complementar 043/1997 ***determina a revisão periódica da Planta de Valores Genéricos, em prazo máximo de até 03 (três) anos*** e o ***artigo 2º da Resolução 031/2012 – TCE/MT***, que ***determina aos municípios de Mato Grosso atualização periódica de suas Plantas de Valores Genéricos, para subsidiar o cálculo do IPTU e do ITBI e outros tributos correlatos***.

Informa que a presente proposta, a exemplo, da anterior foi originada por uma Comissão formada por representantes governamentais e representantes de entidades de classes ligadas à área imobiliária, de entidades ligadas ao comércio em geral e de entidades ligadas ao mercado imobiliário, nomeados pelo Prefeito por intermédio dos Decretos 8685/2021 e 9021/2022.

A referida ***Comissão de Avaliação e Revisão da Planta de Valores Genéricos teve a seguinte composição***: Secretaria Municipal de Fazenda, Procuradoria Geral do Município, Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento Urbano, Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Cuiabá, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano, Sindicato das Indústrias da Construção e Mobiliário de Mato Grosso, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia, Conselho Regional de Corretores de Imóveis, Sindicato de Corretores de Imóveis, Sindicato do Comércio Varejista de Imóveis de Cuiabá e Várzea Grande, União Cuiabana de Associação de Moradores de Bairros, Câmara de Dirigentes Lojistas de Cuiabá, Associação Comercial e Empresarial de Cuiabá, Associação Brasileira da Indústria de Hotéis de Mato Grosso e da Associação das Empresas do Distrito Industrial de Cuiabá.



Assevera que é imprescindível a aprovação do presente projeto para uma adequada atualização dos valores definidos para o m² (metro quadrado) de terreno e do m² (metro quadrado) de construção que servirão para o cálculo dos valores venais dos imóveis de Cuiabá, pois a atualização através de índices de correção monetária despreza aspectos distintos do mercado, tais como diferentes valorizações de bairros, variações provocadas por obras públicas, tendência de mercado com o surgimento de novos empreendimentos e as alterações no zoneamento urbano que definem a tendência de ocupação das áreas, situação que prejudica a uniformidade no processo de avaliação dos imóveis e traz injustiça na distribuição da carga tributária entre os contribuintes local.

O projeto está acompanhado dos seguintes anexos:

Anexo I – Apuração do valor venal do imóvel;

Anexo II – Especificação do metro quadrado do terreno e padrão de rua por logradouro ou conjunto de logradouro;

Anexo III – Descrições Analíticas de enquadramento das edificações;

Anexo IV – Mapa de valores do metro quadrado de terreno e mapa de zonas fiscais.

É o relatório.

II - EXAME DA MATÉRIA

1. CONSTITUCIONALIDADE E LEGALIDADE

A Planta Genérica de Valores é essencial para que o Município possa obter o valor venal dos imóveis para fins de cobrança do IPTU e do ITBI.

O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - **IPTU, previsto no artigo 156, inciso I, da Constituição** e no **artigo 32 do Código Tributário Nacional**, é de **competência dos Municípios** e do DF e tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

Portanto, no **quesito competência do Ente Municipal** o projeto de lei em debate **atende os princípios constitucionais**, uma vez que **cabe ao Município instituir e arrecadar os tributos de sua competência** e a **Planta Genérica é meio indissociável para essa consecução**, uma vez que estabelece a base de cálculo tanto para o IPTU como para o ITBI.

Nesse sentido **dispõe o Código Tributário do Município – LC 043/1997:**

“Art. 203 A Planta de Valores Genéricos determinará o valor venal dos imóveis, o qual servirá de base de cálculo para lançamento dos seguintes tributos municipais:

I - imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana; e

II - imposto sobre Transmissão “intervivos” de bens imóveis e direitos reais a eles relativos;”



Por sua vez, o [artigo 33 do Código Tributário Nacional](#), estabelece que a base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel. Pois bem, **para a obtenção do valor venal do imóvel, o Município se utiliza da Planta Genérica de Valores**, onde estão estabelecidos os valores unitários de metro quadrado de terreno e de construção do Município.

Quanto a competência do Município vejamos o disposto na LOM:

“Art. 4º Ao Município de Cuiabá compete:

I - dispor sobre assunto de interesse local, cabendo-lhe, entre outras, as seguintes atribuições:

a) elaborar o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e os orçamentos anuais, nos termos da seção II, do título IV, da Constituição Federal; [\(Redação dada pela Emenda à Lei Orgânica nº 23, de 08 de julho de 2010\)](#)

*b) **Instituir e arrecadar tributos de sua competência**, bem como prestar contas e publicar balancetes; [\(Redação dada pela Emenda à Lei Orgânica nº 23, de 08 de julho de 2010\)](#)”*

Quanto à iniciativa legislativa não resta dúvida de que competete ao Prefeito a iniciativa de apresentar a proposta para análise do Poder Legislativo.

O projeto em apreço cuida da atualização da Planta de Genérica de Valores e o Código Tributário Municipal estabelece não apenas a periodicidade necessária, mas também a forma como deve ser feita.

CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL – LEI COMPLEMENTAR Nº 0423/1997:

“Art. 202-A A Planta de Valores Genéricos será revisada em até 03 (três) anos, através de estudos realizados por uma Comissão composta de elementos pertencentes aos órgãos competentes da Administração Pública e entidades ligadas ao Mercado Imobiliário de Cuiabá, designados pelo Prefeito, para este fim específico. [\(Dispositivo incluído pela Lei Complementar nº 215, de 05 de novembro de 2010\)](#)”

Assim dispõe ainda a LOM:

“Art. 41. Compete ao Prefeito, entre outras atribuições:

I – a iniciativa das leis, na forma e casos previstos nesta Lei Orgânica;

*XV – **superintender a arrecadação dos tributos**, bem como a guarda*



e a aplicação da receita, autorizando as despesas e pagamento dentro das disponibilidades orçamentárias ou dos créditos votados pela Câmara.”

Outro **aspecto legal relevante** é que a atualização da Planta Genérica, como é o caso em apreço, necessita da **participação prévia de uma Comissão a ser designada pelo Prefeito**, conforme dispõe o retro transcrito **art. 202-A da LC 043/1997**.

A **composição desta comissão** está disciplinada no **art. 204, §2º da LC 043/1997**, nos seguintes termos:

“Art. 204 (...)

§ 2º A Planta de Valores Genéricos será regulamentada por Decreto do Executivo, após estudos realizados por uma Comissão composto de elementos pertencentes aos órgãos competentes da Administração Pública Municipal e entidades ligadas ao Mercado Imobiliário de Cuiabá, designados pelo Prefeito, para este fim específico. ([Dispositivo revogado pela Lei Complementar nº 215, de 05 de novembro de 2010](#))

De acordo com a Mensagem encaminhada a referida **Comissão de Avaliação e Revisão da Planta de Valores Genéricos teve a seguinte composição**: Secretaria Municipal de Fazenda, Procuradoria Geral do Município, Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento Urbano, Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Cuiabá, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano, Sindicato das Indústrias da Construção e Mobiliário de Mato Grosso, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia, Conselho Regional de Corretores de Imóveis, Sindicato de Corretores de Imóveis, Sindicato do Comércio Varejista de Imóveis de Cuiabá e Várzea Grande, União Cuiabana de Associação de Moradores de Bairros, Câmara de Dirigentes Lojistas de Cuiabá, Associação Comercial e Empresarial de Cuiabá, Associação Brasileira da Indústria de Hotéis de Mato Grosso e da Associação das Empresas do Distrito Industrial de Cuiabá.

Neste ponto, observa-se que o projeto de lei atendeu ao requisito da legalidade previsto no art. 204, §2º do Código Tributário do Município.

Portanto, **não resta dúvida que a iniciativa é do Poder Executivo.**

Outra questão importante é o requisito da anterioridade.

Neste particular importa observar a **redação do art. 202-B do Código Tributário** que impõe a vedação do início da vigência da atualização da Planta Genérica no ato em que ocorrer a revisão.

De acordo com o **Decreto nº 9.019/2022** a Comissão foi composta no ano de 2022, devendo os efeitos da lei, caso aprovação seja concretizada será apenas válida para o



exercício de 2023.

A **Planta Genérica de Valores** está sujeita à reserva legal, e ao princípio da **anterioridade** do artigo 150, inciso I, da [Constituição Federal](#), sendo que o artigo 97, § 1º, do [Código Tributário Nacional](#) determina que se equipare a majoração do tributo a modificação da sua base de cálculo, que importe em torná-lo mais oneroso.

Assim, caso o Município aumente os valores da planta genérica dos imóveis no final do ano, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana do ano seguinte sofrerá impacto com esse aumento, tendo em vista que o referido imposto obedece ao princípio da anterioridade, elencado no artigo 150, inciso III, alínea “b” da [Constituição Federal](#), sendo exigível no exercício seguinte ao da lei que o instituiu ou aumentou.

Nesse sentido estabelece a jurisprudência de nossos tribunais:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. MANDADO DE SEGURANÇA – LIMINAR CONCEDIDA – MAJORAÇÃO DE TRIBUTO – OFENSA AO PRINCÍPIO DA ANTERIORIDADE – ART. 150, III, b DA CF/88 - DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. “(...) o princípio da anterioridade da lei tributária é inequívoca forma de dar-se efetivação ao princípio da segurança jurídica, na medida em que faz com que o cidadão saiba, num dado exercício financeiro, que no exercício financeiro seguinte ele terá uma carga tributária (inteiramente) nova ou majorada” (Paulsen, Leandro. Direito Tributário: Constituição e Código Tributário à luz da doutrina e da jurisprudência, 16ª edição, Livraria do Advogado, art. 150, III, b, pág. 214). (AI 48400/2014, DESA. NILZA MARIA PÔSSAS DE CARVALHO, SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO E COLETIVO, Julgado em 27/01/2015, Publicado no DJE 05/02/2015).

Em relação à iniciativa da matéria a jurisprudência também não deixa dúvida, como pode ser observado pelo julgado a seguir:

CONSTITUCIONAL E TRIBUTÁRIO - APELAÇÃO CÍVEL - CAUTELAR INOMINADA - EXIGIBILIDADE CRÉDITO TRIBUTÁRIO - SUSPENSÃO - EXPEDIÇÃO DE CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS COM EFEITO DE NEGATIVA - IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO - MAJORAÇÃO - ATUALIZAÇÃO DE PLANTA GENÉRICA - PARÂMETRO - BASE DE CÁLCULO E VALOR VENAL DO IMÓVEL - NECESSIDADE DE LEI EM SENTIDO FORMAL - RECURSO IMPROVIDO - SENTENÇA MANTIDA. É vedado ao Poder Executivo Municipal, por simples decreto e a seu talante, alterar o valor venal dos imóveis para fins de majoração da base de cálculo do IPTU. REEXAME NECESSÁRIO DE SENTENÇA - CAUTELAR INOMINADA - IPTU - MAJORAÇÃO DO TRIBUTO - REQUISITOS AUTORIZADORES DE CONCESSÃO DA MEDIDA CAUTELAR - PRESENTES - SENTENÇA RATIFICADA. Presentes os pressupostos



da cautela atípica, ou inominada, quais sejam, o fumus boni juris, consubstanciado na plausibilidade do direito alegado, e do periculum in mora, que se traduz na urgência da prestação jurisdicional, o deferimento da medida se impõe. (N.U 0064181-18.2009.8.11.0000, MÁRCIO VIDAL, SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO E COLETIVO, Julgado em 17/08/2010, Publicado no DJE 24/09/2010). [Destacamos]

2. REGIMENTALIDADE.

O Projeto cumpre as exigências regimentais.

3. REDAÇÃO.

O Projeto não atende plenamente as exigências estabelecidas na Lei Complementar nº. 95, de 26 de fevereiro de 1998.

Nota-se que acima de vários dispositivos foram redigidos sob a forma de tópicos os assuntos que agrupam alguns dos dispositivos.

Porém, essa não é a técnica legislativa pertinente. A lei não possui tópicos, mas se subdivide em Títulos, Capítulos e Seções.

A disciplina da redação dos textos legislativos está prevista no **art. 10 da LC 095/98**, nos seguintes termos:

“Art. 10. Os textos legais serão articulados com observância dos seguintes princípios:

(...)

V - o agrupamento de artigos poderá constituir Subseções; o de Subseções, a Seção; o de Seções, o Capítulo; o de Capítulos, o Título; o de Títulos, o Livro e o de Livros, a Parte;

VI - os Capítulos, Títulos, Livros e Partes serão grafados em letras maiúsculas e identificados por algarismos romanos, podendo estas últimas desdobrar-se em Parte Geral e Parte Especial ou ser subdivididas em partes expressas em numeral ordinal, por extenso;

VII - as Subseções e Seções serão identificadas em algarismos romanos, grafadas em letras minúsculas e postas em negrito ou caracteres que as coloquem em realce;

VIII - a composição prevista no inciso V poderá também compreender agrupamentos em Disposições Preliminares, Gerais, Finais ou Transitórias, conforme necessário.”



Por isso, o projeto necessita de **EMENDAS DE REDAÇÃO**.

EMENDA DE REDAÇÃO 01 – CAPÍTULO I (antes do art. 3º):

“CAPÍTULO I
DO VALOR VENAL DO TERRENO
Art. 3º (...)”

EMENDA DE REDAÇÃO 02 – Seção I (antes do art. 6º):

Seção I
Dos fatores de correção do valor do terreno
Art. 6º (...)

EMENDA DE REDAÇÃO 03 – CAPÍTULO II (antes do art. 16):

“CAPÍTULO II
DO VALOR DA CONSTRUÇÃO
Art. 16 (...)”

EMENDA DE REDAÇÃO 04 – Seção I (antes do art. 24):

“Seção II
Dos fatores de correção da construção
Art. 24 (...)”

EMENDA DE REDAÇÃO 05 – CAPÍTULO III (antes do art. 27):



“CAPÍTULO II
DO VALOR VENAL DO IMÓVEL EDIFICADO
Art. 27 (...)”

EMENDA DE REDAÇÃO 06 – Incluir a Seção I (antes do art. 31):

***“Seção I
Das isenções
Art. 31 (...)”***

EMENDA DE REDAÇÃO 07 – Incluir o CAPÍTULO IV e a Seção I (antes do art. 32):

“CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS
***Seção I
Das distorções***

Art. 32 (...)”

Observar na redação final que o art. º do projeto de lei dispõe que os Anexos I, II, III e IV são partes integrantes da Lei.

Os anexos devem ser redigidos juntamente com o projeto aprovado.

O anexo V – descrito como contendo Mapa 01 e Mapa 02 –deve ser contemplado inclusive na redação final.

EMENDA DE REDAÇÃO 08 - AO ART. 34, COM A SEGUINTE REDAÇÃO:

“Art. 34 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação com efeitos no exercício seguinte ao de sua publicação, observado o princípio da anterioridade.”



4 - CONCLUSÃO

Conforme o disposto acima, a matéria é de competência do ente municipal, também de iniciativa do Poder Executivo e assim obedece aos princípios constitucionais neste aspecto.

Também obedece ao princípio da legalidade vez que atende ao requisito legal de composição de comissão prévia para elaboração da atualização da Planta Genérica conforme previsto no Código Tributário Municipal.

De modo que sob tais aspectos legais e constitucionais a proposta merece prosperar.

Quanto aos demais aspectos constitucionais e tributários pertinentes à matéria serão analisados no bojo da comissão de fiscalização e acompanhamento da execução orçamentária conforme sua pertinência temática.

5. VOTO

VOTO DO RELATOR PELA APROVAÇÃO COM EMENDAS DE REDAÇÃO.

Cuiabá-MT, 23 de novembro de 2022



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <http://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 330033003800340038003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **Chico 2000 (Câmara Digital)** em 23/11/2022 19:10

Checksum: **A943E24B6862D60F9EF9D1D0031883A063A0A9D22AC4EDD216B39ABFD0E12CBD**



Autenticar documento em <http://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 330033003800340038003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

