

PARECER Nº 630/2022

**COMISSÃO DE FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DA EXECUÇÃO  
ORÇAMENTÁRIA**

**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**

***O autor enviou o projeto em comento ressaltando a de aprovação de uma nova Planta de Valores Genéricos, com o argumento 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 m<sup>2</sup> (metro quadrado) de terreno e do m<sup>2</sup> (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. (enviado por meio físico)

**A matéria foi aprovada pela Comissão de Constituição, Justiça e Redação com emendas de Redação.**

É o relatório.

## **II - EXAME DA MATÉRIA**

A Planta Genérica de Valores tem por objetivo calcular o valor venal dos imóveis. Para isso utiliza várias particularidades dos terrenos para poder realizar esse cálculo, tais como, a localização, a topografia, a pedologia, os fatores de limitação e outras especificações genéricas. E, também, as edificações precisam ser identificadas em relação às suas características de construção, o tipo, o padrão de acabamento, o ano de construção e tantas outras informações.

Não resta dúvida de que por **disciplinar a base de cálculo para a cobrança de tributos como o IPTU e o ITBI resta presente a competência da Comissão de Fiscalização e Acompanhamento da Execução Orçamentária** conforme prevista no Regimento Interno.

Além da questão tributária em si, **a arrecadação dos tributos municipais também impacta diretamente na estimativa de receita orçamentária.**

A propósito das **atribuições desta Comissão** estabelece o **Regimento desta Casa,**



Resolução nº 008 de 15/12/2018:

**“Art. 50 Compete à Comissão de Fiscalização e Acompanhamento da Execução Orçamentária:**

*I – opinar em todos os Projetos quanto aos aspectos orçamentários e financeiros, em todas as proposições que couber e, em especial, nas que tratam da legislação orçamentária, compreendendo o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentária, a Lei Orçamentária Anual, os créditos adicionais, e suas alterações;*

*II – Acompanhar e Fiscalizar a Execução Orçamentária de acordo com a legislação pertinente;*

*III – emitir parecer nas Contas da Administração Pública, do Poder Executivo e sobre expedientes do Tribunal de Contas correlatos à Comissão;*

*IV – fazer o acompanhamento da dívida pública interna e externa;”*

*V – controlar a arrecadação, repartição dos tributos e contribuições;”*

**A Planta Genérica está disciplinada pelo Código Tributário do Município nos seguintes termos:**

***“Art. 149. Toda e qualquer importância devida aos cofres públicos municipais, decorrentes de tributos, multas fiscais e faixas de tributação previstas na legislação tributária, multas administrativas e preços públicos, e ainda, Dívida Ativa, serão expressas na legislação fiscal em moeda corrente, e atualizados com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor Ampliado (IPCA), apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), acumulado de novembro do ano anterior a outubro do ano em curso, com aplicação a partir de 1º de Janeiro do ano subsequente.***

*(...)*

***Art. 202. A Planta de Valores Genéricos consiste na atualização permanente dos valores unitários de terrenos, através do padrão de rua, e construções, através do padrão de construção, de acordo com o disposto no artigo 204, desta Lei, contendo modelos***



*matemáticos de avaliações e seus parâmetros.*

***Parágrafo único.*** O número de ***padrões*** de ruas e de construções ***poderão ser aumentados ou diminuídos em decorrência da dinâmica de crescimento da cidade e/ou realidade do mercado imobiliário.***

***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.

***Art. 202-B.*** A Planta de Valores Genéricos ***será atualizada monetariamente na forma que dispõe o artigo 149 da Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, exceto no exercício em que ocorrer a revisão pela Comissão de Atualização da Planta de Valores genéricos.***

***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 “inter vivos” de bens imóveis e direitos reais a eles relativos;”***

A CCJR já analisou os aspectos legais e constitucionais quanto à iniciativa e competência bem como os aspectos legais previstos no Código Tributário sobre a necessidade de periodicidade da revisão da Planta Genérica e constatou que fora formada a Comissão prevista no art. 202-A da Lei Complementar nº 043/1997.

Ainda consignou em Emenda de Redação a questão da anterioridade tributária prevista no texto **do art. 202-B do Código Tributário** que impõe a vedação do início da vigência da atualização da Planta Genérica no ano em que ocorrer a revisão.

## II. 1 – NECESSIDADE DE OBSERVAR O PRINCÍPIO DA ANTERIORIDADE TRIBUTÁRIA.

Dos aspectos acima assinalados é importante ressaltar que a constituição veda qualquer cobrança advinda de majoração tributária no mesmo exercício em que seja instituída.



E nessa esteira o **Código Tributário Nacional** equipara a majoração da base de cálculo ao aumento do tributo:

“**Art. 97.** Somente a lei pode estabelecer:

**§ 1º Equipara-se à majoração do tributo a modificação da sua base de cálculo, que importe em torná-lo mais oneroso.**

E o **Código Tributário do Município** dispõe o seguinte:

“**Art. 149.** Toda e qualquer importância devida aos cofres públicos municipais, decorrentes de tributos, multas fiscais e faixas de tributação previstas na legislação tributária, multas administrativas e preços públicos, e ainda, Dívida Ativa, serão expressas na legislação fiscal em moeda corrente, e atualizados com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor Ampliado (IPCA), apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), acumulado de novembro do ano anterior a outubro do ano em curso, com aplicação a partir de 1º de Janeiro do ano subsequente.

**Art. 202-B.** A Planta de Valores Genéricos **será atualizada monetariamente na forma que dispõe o artigo 149 da Lei Complementar nº 043, de 23 de dezembro de 1997, exceto no exercício em que ocorrer a revisão pela Comissão de Atualização da Planta de Valores genéricos.**”

Embora o leitor mais desavisado possa interpretar que o texto legal dispensa a anterioridade tributária no caso de haver revisão proposta por uma Comissão (como a que foi formada neste caso), a melhor exegese impõe a observância do princípio em questão por implicar em aumento de tributo, por alteração da base de cálculo e não por mera atualização monetária.

Há uma diferença clara entre as atualizações monetárias feitas anualmente por Decreto do Poder Executivo e a revisão da Planta Genérica feita por lei, sendo esta última verdadeira modificação da base de cálculo enquanto a primeira trata de mera correção devida à inflação.

Importa ressaltar que a Planta Genérica segue os padrões de valores imobiliários que não estão atrelados necessariamente às questões de perdas ou variações inflacionárias, mas a um processo multifatorial que determina qual o valor venal dos imóveis.

Desta forma, a **jurisprudência** coaduna com a ideia de que deve haver lei em sentido estrito e que esta lei deve obedecer aos requisitos constitucionais para a fixação de revisão da Planta Genérica de Valores.

**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).*

*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]*

**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.

Por outro lado, importa enfatizar que os valores da base de cálculo de IPTU e ITBI não permaneceram imutáveis desde a última revisão legal da Planta Genérica no ano de 2010.

Houve, desde então, vários decretos do Poder Executivo atualizando monetariamente o valor, sendo que agora todos esses valores atualizados estão inseridos e incorporados na nova base e cálculo apresentados pelo autor e aprovada pela Comissão formada com base



na lei.

Por tais razões é extremamente pertinente a emenda da CCJR que garante a anterioridade tributária.

## II.2 – DAS ISENÇÕES

O **art. 31 do projeto de lei** em questão **estabelece o valor de R\$ 47.500,00 (quarenta e sete mil e quinhentos reais) de isenção de IPTU** para imóveis residenciais.

A **lei vigente nº 5355/2010** estabelece o seguinte valor:

*“Art. 5º Ficam isentos do Imposto Predial e Territorial Urbano, os imóveis residenciais com **valor venal igual ou inferior a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais)**, excluindo-se os imóveis territoriais, comerciais, unidades autônomas desdobradas com cadastro individualizado para fins tributários, chácaras de recreio e garagens de edifícios. [\(Redação dada pela Lei nº 5.797, de 04 de abril de 2014\)](#)”*

O valor acima, com as atualizações feitas por meio de decreto desde então não ultrapassa o montante de quarenta mil reais, sendo a isenção estabelecida um avanço para as pequenas propriedades residenciais.

## II.3 – DO IMPACTO DA REVISÃO SOBRE A ESTIMATIVA DE RECEITA TRIBUTÁRIA.

Não resta dúvida que desde a pandemia o Município concedeu vários tipos de anistia, remissão e isenção de tributos para alguns setores econômicos, assim como aumentou gastos públicos inclusive com a concessão de benefícios de transferência de renda.

De outro lado, os tributos repassados pelo Estado diminuíram devido a incentivos fiscais que reduziram a carga tributária, afetando diretamente o equilíbrio das contas.

A Planta Genérica tem impacto direto na estimativa de receita para o vindouro exercício e por isso deve ser vista como instrumento fiscal de arrecadação para manter o equilíbrio na execução orçamentária.

### II.3.1 – DOS REAJUSTES DA BASE DE CÁLCULO NOS ÚLTIMOS ANO PELO IPCA-IBGE.

Conforme permissivo legal alhures transcrito neste parecer o Prefeito, por Decreto pode



atualizar o valor venal dos imóveis.

Conforme documentos juntados aos autos deste processo foram feitas atualizações desde a edição da **Lei nº5.355/2010**. Quais sejam:

<b>Decretos de Atualização da Planta pelo IPCA</b>				
Decreto	Exercício de Aplicação	Índice	Período de Apuração	Percentual
5.766	2015	IPCA	novembro de 2013 a outubro de 2014	6,59%
5.937	2016	IPCA	novembro de 2014 a outubro de 2015	9,93%
6.221	2017	IPCA	novembro de 2015 a outubro de 2016	7,87%
6.467	2018	IPCA	novembro de 2016 a outubro de 2017	2,70%
6.976	2019	IPCA	novembro de 2017 a outubro de 2018	4,56%
7.677	2020	IPCA	novembro de 2018 a outubro de 2019	2,54%
8.284	2021	IPCA	novembro de 2019 a outubro de 2020	3,92%
8.890	2022	IPCA	novembro de 2020 a outubro de 2021	10,67%

Desta forma, os reajustes propostos pela Comissão de Atualização acatados pelo autor da matéria na Mensagem em apreço, já absorveram os percentuais de correção acima concedidos, sendo certo que o valor venal não permanece sem nenhum tipo de correção ao longo deste período.





### **III - CONCLUSÃO**

Sob o aspecto tributário e orçamentário verifica-se que a matéria atende aos requisitos legais e constitucionais, merecendo reparo por emenda de redação no artigo de revogação, **além das emendas da CCJR.**

### **EMENDA DE REDAÇÃO**

#### **PARA ACRESCENTAR O ART. 35 – CLÁUSULA DE REVOGAÇÃO:**

“**Art.35** Fica revogada a Lei 5.355, de 12 de novembro de 2010.”

### **IV. VOTO.**

**VOTO DO RELATOR PELA APROVAÇÃO COM EMENDA DE REDAÇÃO NO ART. 35 E COM AS EMENDAS DA CCJR.**

Cuiabá-MT, 28 de dezembro 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 330036003500310035003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **Chico 2000 (Câmara Digital)** em 28/12/2022 14:44

Checksum: **BFEF1AF35708551139C1EFBD2BFACD4758141EB8F41B31EE20624EEE434624C1**



Autenticar documento em <http://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 330036003500310035003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

