

PARECER Nº 1078/2025

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

Processo: 55.686/2025

Mensagem: 137/2025

Autoria: PODER EXECUTIVO

Assunto: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR QUE DISPÕE SOBRE A ALTERAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 043, DE 23 DE DEZEMBRO DE 1997, PARA DISPOR SOBRE CRITÉRIOS TÉCNICOS PARA ATUALIZAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA – IPTU, PELO PODER EXECUTIVO, NOS TERMOS DO ART. 156, §1º, INCISO III DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, COM A REDAÇÃO DADA PELA EMENDA CONSTITUCIONAL Nº 132/2023, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

I – RELATÓRIO

O projeto recebeu parecer da CCJR pela aprovação com emenda, razão pela qual é encaminhado para esta Comissão temática. Registre-se que os aspectos da constitucionalidade, legalidade, regimentalidade e critérios redacionais foram devidamente analisados por aquela Comissão.

O chefe do Poder Executivo por intermédio da Mensagem 137/2025 encaminhou a esta Casa a proposta de alteração da **Lei Complementar nº 43/1997**, que dispõe sobre o Sistema Tributário do Município de Cuiabá e revogação da **Lei nº 5.355/2010**, que aprovou a atualização da Planta de Valores Genéricos da área urbana.

Com a proposição pretende atualizar a base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, nos termos do art. 156, §1º, inciso III da Constituição Federal, com a redação dada pela Emenda Constitucional nº 132/2023, que prevê a necessidade de edição de Lei Municipal para estabelecer os critérios, que observados na atualização da base de cálculo do IPTU por Decreto do Chefe do Poder Executivo. Daí a necessidade de fazer adequações no Código Tributário Municipal.

Informa que a alteração legislativa permitirá melhor aplicação da lei com maior justiça fiscal na concessão de benefícios, impedindo a aplicação de desconto sobre o valor do IPTU, para os imóveis que extrapolaram os limites legais de ocupação para as áreas de Zona de Interesse Ambiental – ZIA e, no caso de imóveis com Área de Preservação Permanente-APP degradadas ou com Plano de Recuperação, ainda em execução.



Quanto à adequação da legislação referente ao ITBI, assegura o Executivo, que alteração busca harmonizar a legislação municipal tributária ao entendimento consolidado pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Recurso Extraordinário nº 796.376, Tema 796 de Repercussão Geral.

Informa que a Corte Suprema firmou tese no sentido de que a imunidade prevista no artigo 156, § 2º, inciso I, da Constituição Federal não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado, devendo incidir o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) sobre a parcela excedente.

É a síntese do necessário.

II – EXAME DA MATÉRIA

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.

Determina o artigo [33](#) do [Código Tributário Nacional](#), que a base de cálculo do imposto será o valor venal do imóvel. Assim, para a obtenção do valor venal do imóvel, o Município se utiliza da Planta de Valores Genéricos (PVG), onde estão estabelecidos os valores unitários de metro quadrado de terreno, de construção do Município, entre outros critérios.

A Emenda Constitucional nº 132, de 20 de dezembro de 2023, promoveu relevante alteração no regime constitucional do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), ao modificar o artigo 156, § 1º da Constituição Federal.

A principal mudança consistiu na autorização expressa para que o Poder Executivo municipal possa atualizar a base de cálculo do IPTU por meio de Decreto, desde que exista lei municipal prévia estabelecendo os critérios gerais dessa atualização.

Antes da EC nº 132/2023, prevalecia o entendimento de que qualquer alteração da base de cálculo do IPTU - especialmente por meio da atualização da Planta Genérica de Valores (PGV) - dependia de lei formal aprovada pelo Poder Legislativo municipal. A nova redação constitucional flexibilizou essa exigência, permitindo a delegação legislativa condicionada a critérios prévios estabelecidos em lei.

Com a alteração constitucional, o prefeito poderá promover a atualização do valor venal dos imóveis por Decreto, observados os parâmetros previamente definidos em lei municipal, sem necessidade de aprovação legislativa a cada exercício.

Do ponto de vista prático, a mudança confere maior celeridade administrativa à atualização da base de cálculo do IPTU, mas também impõe limites jurídicos claros, notadamente: a exigência de lei municipal prévia fixando critérios objetivos; a observância ao princípio da legalidade tributária e a vedação à majoração indireta de tributo sem respaldo legal.

Ressalte-se que a Emenda Constitucional nº 132/2023 não alterou alíquotas do IPTU



nem criou novas hipóteses de incidência, restringindo-se a disciplinar a forma de atualização da base de cálculo, no âmbito da reforma do sistema tributário nacional.

Dessa maneira a proposição do Poder Executivo estabelece os critérios e parâmetros para a atualização da Planta Genérica de Valores - PGV, em consonância com a alteração Constitucional.

Nesse sentido, estabelece no art. 3º do Projeto, que a base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU será apurada pelo Poder Executivo, baseada em critérios técnicos pertinentes, tomados em conjunto ou separadamente, podendo considerar, em relação ao terreno e à construção:

I - Área, idade, tipologia construtiva, padrão de construção, utilização e demais atributos físicos do imóvel;

II - Preços correntes das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário;

III - Custos de construção;

IV - Localização, infraestrutura urbana do seu entorno e características da região em que se situa o imóvel;

V - Valorização e desvalorização do imóvel, com base nos valores praticados no mercado imobiliário local;

VI - Existência de equipamentos urbanos (rede de água, rede de esgoto, pavimentação e rede de iluminação pública);

VII - Locações e arrendamentos correntes;

VIII - Outros dados informativos, tecnicamente reconhecidos, e outros critérios técnicos pertinentes, definidos em ato do Poder Executivo.

Estabelece ainda no art. 13 do projeto que a atualização de valor venal de imóveis, base de cálculo do IPTU, deverá ser realizada por **comissão nomeada pelo Prefeito**, formada por servidores dos setores de Cadastro e de Tributos Imobiliários da Administração Tributária Municipal, que poderá ter a colaboração de representantes da Câmara de Vereadores, outras Secretarias Municipais e de entidades privadas do segmento imobiliário e/ou de entidades de expressiva representatividade social.

Outra novidade legislativa é a criação da **Comissão Permanente de Revisão de Distorção no Valor Venal e no Cadastramento Imobiliário Municipal** que será composta por 01 (um) Auditor Fiscal da Receita Municipal, vinculado à área de tributos imobiliários; 01 (um) Auditor Fiscal da Receita Municipal ou servidor técnico com formação ou experiência técnica comprovada em avaliação imobiliária; 01 (um) Auditor Fiscal da Receita Municipal ou servidor técnico com conhecimento técnico em cadastro técnico multifinalitário e 02 (dois) representantes de entidades privadas do segmento imobiliário, com respectivos suplentes.

Essa comissão terá a finalidade de:



I – Avaliar e revisar possíveis distorções no valor venal de imóveis cadastrados no município;

II – Analisar inconformidades e inconsistências nos dados cadastrais dos imóveis que impactem a base de cálculo do IPTU;

III – Sugerir correções, atualizações e melhorias nos processos de avaliação imobiliária para a definição da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e de cadastramento no Cadastro Imobiliário Fiscal visando à cobrança dos tributos imobiliários;

IV – Homologar os critérios estabelecidos pela área técnica para a avaliação individualizada de imóveis que tenham características específicas ou com restrições fáticas ou jurídicas à sua comparação com outros similares, para a efetivação da justiça tributária nos casos específicos;

V – Emitir pareceres técnicos nos processos administrativos relacionados a revisões de valor venal ou dados cadastrais de imóveis e homologar os critérios técnicos estabelecidos pela área técnica para a avaliação individualizada de imóveis.

Outra modificação legislativa pretendida pelo autor diz respeito ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis por ato *inter vivos* – ITBI.

Neste ponto a alteração foi para deixar claro que a imunidade, no caso de incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica em realização ou integralização de capital, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado. Sendo que nesta hipótese incidirá o imposto sobre a parcela excedente.

Posto isso, conclui-se que a proposição busca atualizar a **Lei Complementar nº 43/1997**, que dispõe sobre o Sistema Tributário do Município de Cuiabá, ao novo comando constitucional estabelecendo critérios objetivos e técnicos para atualização da Planta Genérica de Valores – PGV.

III - CONCLUSÃO CFAEO

As atribuições desta Comissão estão previstas no Regimento da Câmara Municipal - **Resolução nº 008/2016**, que dispõe:

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

(...)

IV - emitir parecer sobre as alterações na legislação tributária do município e nos casos de remissão, anistia ou isenção tributária;

(...)

Cabe a esta Comissão Temática a análise da matéria sob o aspecto tributário e financeiro da proposição. A proposição legislativa busca estabelecer critérios objetivos e técnicos de apuração da Planta de Valores Genéricos – PVG, base de cálculo do IPTU, para se adequar



à nova regra constitucional imposta pela Emenda 132/2023.

A matéria é oportuna e conveniente, pois atualiza o Código Tributário Municipal ao novo comando Constitucional criando critérios técnicos e objetivos para apuração da Planta Genérica de Valores-PGV, permitindo assim, que a mesma seja atualizada por Decreto do Poder Executivo.

Quanto ao mérito, um projeto de lei é conveniente quando seu conteúdo jurídico produz um resultado que atenda à finalidade pretendida que é a satisfação do interesse público, como demonstrado.

Assim, opina esta Comissão pela aprovação da matéria com a emenda de redação da CCJR.

IV - VOTO DA CFAEO

VOTO DO RELATOR PELA APROVAÇÃO COM EMENDA DA CCJR.

Cuiabá-MT, 18 de dezembro de 2025



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 3100360035003200360036003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **Ildefonso Taques de Lucena Filho** em 18/12/2025 10:16

Checksum: **6327E404A6CDEA542AD6C6B982547CC662753DAA20B5C6EEA0FF1BAC877EE7BA**



Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100360035003200360036003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.