



CÂMARA MUNICIPAL DE CAFEARA
Departamento Jurídico



PARECER JURÍDICO

Projeto de Lei nº 23/2025

Interessado: Comissão de Redação, Justiça e Legislação.

Súmula: CRIA A PLANTA GENÉRICA DE VALORES PARA LANÇAMENTO DO IPTU PARA O EXERCÍCIO DE 2026.

Vistos, etc.

Trata-se de Projeto de Lei encaminhado pelo Poder Executivo que tem como objetivo "CRIA A PLANTA GENÉRICA DE VALORES PARA LANÇAMENTO DO IPTU PARA O EXERCÍCIO DE 2026".

Pois bem. É na planta genérica que está definida a valorização dos imóveis de cada rua do Município. Ali se define, por exemplo, quantos reais por metro quadrado vale cada imóvel situado em determinada rua. Por isto a elaboração da planta genérica de valores deve ser feita criteriosamente pelo Município, para que se alcance um valor venal em valores bem próximos aos que são praticados pelo mercado, evitando-se, assim, insatisfação do contribuinte quanto aos imóveis superavaliados, ou evasão de receita, nas hipóteses de imóveis subavaliados.

A Planta Genérica de Valores serve para manter atualizado o valor venal dos imóveis. Se se majorar a base de cálculo do imposto, tal alteração deve ser feita por lei. É esse o entendimento pacífico nos Tribunais.

Com efeito.

O art. 30, inciso I, da Constituição Federal, preleciona que compete ao Município legislar sobre assuntos de interesse local. Na mesma senda, indica no inciso III que também compete ao Município instituir e arrecadar os tributos de sua competência, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei.

A LOM, por sua vez, assevera que compete privativamente ao Prefeito superintender a arrecadação dos tributos de competência do Município (art. 63, inciso XVI).

O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) está previsto na Constituição Federal no art. 156, inciso I:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana;

Referido imposto também encontra previsão no art. 32 e seguintes do Código Tributário Nacional, que assim preleciona:

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana 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.

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II - abastecimento de água;
- III - sistema de esgotos sanitários;
- IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.

Art. 33. A base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.

Parágrafo único. Na determinação da base de cálculo, não se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

Dessa feita, o projeto de lei em questão atende aos ditames legais e regimentais no tocante à competência e legitimidade para propositura.

No mérito, especificamente, há que se trazer à baila o princípio da anterioridade e o princípio da noventena que, em matéria tributária, proíbem o ente público de cobrar tributos no mesmo exercício financeiro que os aumentou, bem como antes de decorrido noventa dias da data em que haja sido publicada a lei (art. 150, inciso III, alíneas "b" e "c" da Constituição Federal):

Art. 150. Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios:

(...)

III - cobrar tributos:

(...)

b) no mesmo exercício financeiro em que haja sido publicada a lei que os instituiu ou aumentou;

c) antes de decorridos noventa dias da data em que haja sido publicada a lei que os instituiu ou aumentou, observado o disposto na alínea b; (Incluído pela Emenda Constitucional nº 42, de 19.12.2003)

Destarte, entendo que o projeto de lei está apto para apreciação e votação pelos nobres Vereadores.

É o parecer.

Câmara Municipal de Cafeara (PR), 04 de dezembro de 2025.

LEONARDO FREGONESI DE MORAES
Procurador Jurídico da Câmara Municipal
OAB/SP 307.321