



Porto Alegre, 26 de agosto de 2021.

Informação nº

3.080/2021

Interessado:	Município de Itaqui/RS – Poder Legislativo.
Consultente:	Nagielly Mello, Assessora Jurídica.
Destinatário:	Presidente.
Consultores:	Orlin Ivanov Goranov e Armando Moutinho Perin.
Ementa:	IPTU. Atualização da planta de valores. Legalidade e constitucionalidade que, inclusive, visa atender ao disposto no art. 3º da Lei Municipal nº 4.194/2016. Metodologia de cálculo que, aparentemente, seguiu os critérios legais e fórmulas amplamente reconhecidas para apuração do IPTU. Precedentes. Considerações.

Através de consulta escrita, registrada sob o nº 53.653/2021, é solicitada a análise de Projeto de Lei que busca alterar a Planta de Valores para atualizar o valor do Metro quadrado por face de quadra dos terrenos de profundidade padrão urbanos municipais constantes em Planta de Genérica de Valores.

É o relatório.

Passamos a considerar.

1. A base de cálculo do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU, tributo de competência dos municípios, conforme art. 156, inciso I, da Constituição da República – CR, é o valor venal do imóvel respectivo, segundo o art. 33 do Código Tributário Nacional – CTN. Assim, compete aos Municípios estabelecerem em suas legislações critérios para a apuração do valor venal dos imóveis localizados na zona urbana ou nas áreas urbanizáveis ou de



expansão urbana (CTN, art. 32, caput, e § 2º), compatíveis, evidentemente, com a realidade do mercado imobiliário local.

2. A Constituição da República – CR, no artigo 30, inciso I, prescreve que cabe aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local. Nestes, pode-se destacar a criação, extinção ou alteração de zonas fiscais, inclusão ou exclusão de imóveis do cadastro etc., por possuir relação direta na cobrança do IPTU, de competência exclusiva do Município (CR, art. 156, inciso I). Quando definidas as zonas fiscais, a planta de valores, por seu turno, definirá a base de cálculo do tributo, relacionando os imóveis pertinentes.

Neste ínterim, é importante alertar que se constituem como requisitos essenciais da responsabilidade na gestão fiscal a instituição, previsão e efetiva arrecadação de todos os tributos da competência do ente da Federação, conforme disciplina o art. 11, da Lei Complementar Federal nº 101/2000. Sendo assim, a atualização constante e periódica da planta de valores que, inclusive, é parte integrante da Lei, é medida obrigatória para o fim arrecadatório do Município e o atendimento do conceito de “valor venal” que é o “*valor de mercado de um produto. Não é o valor real do produto, nem necessariamente incorpora seu custo de produção. É o valor com que pode ser comercializado - mais alto ou mais baixo, dependendo das circunstâncias do mercado.*”¹

Nesse particular:

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA. SÚMULA N. 7/STJ. IPTU. BASE DE CÁLCULO. PLANTA DE VALORES. OBRIGATORIEDADE DA PUBLICAÇÃO ANEXA À LEI.

1. É firme a jurisprudência do STJ em reconhecer que, para se aferir a certeza e liquidez da CDA ou, ainda, a presença dos requisitos essenciais à sua validade, torna-se imprescindível o reexame de elementos factuais de prova presentes nos autos, o que é vedado

¹ Disponível em: <http://www.economibr.net/pesquisas/dicionario.html> Acesso em: 24/08/2021.

em sede de recurso especial, por força do mandamento da Súmula n. 7/STJ.

2. Tratando-se somente de atualização monetária da base de cálculo do IPTU, não há obrigatoriedade da publicação da planta de valores junto com a publicação da Lei municipal que trata do referido imposto.

3. Recurso especial improvido.

(REsp 668.831/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA TURMA, julgado em 06/12/2005, DJ 20/02/2006, p. 289)

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. IPTU. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO IMÓVEL. ALTERAÇÃO POR DECRETO. IMPOSSIBILIDADE. PROVA DA MAJORAÇÃO. DESNECESSIDADE.

1. Embora tenha o Tribunal de origem entendido que o contribuinte não fez prova da majoração do tributo, não há dúvida de que a matéria em discussão é somente de direito. Controverte-se, na hipótese, se a atualização do valor venal do imóvel, para efeito de incidência do IPTU, pode ser realizada mediante decreto executivo que aprova planta genérica de valores.

2. Não há que se confundir a simples atualização monetária da base de cálculo do imposto, realizada segundo índices oficiais que espelham a inflação acumulada do exercício financeiro, com a majoração da própria base de cálculo. A primeira, encontra-se autorizada independentemente de lei, a teor do que preceitua o art. 97, § 2º, do CTN, podendo ser realizada mediante decreto do Poder Executivo. A segunda, somente poderá ser realizada por meio de lei.

3. Para fins de cálculo do IPTU, a Municipalidade recorrida alterou, por decreto executivo, o valor venal dos imóveis situados na área urbana municipal, objetivando adequá-lo à realidade de mercado. Na hipótese, há típica majoração de tributo, impossível de realizar-se à margem de previsão legal específica.

4. "A majoração da base de cálculo do IPTU depende da elaboração de lei, exceto nos casos de simples atualização monetária, o que exceder disso é aumento de carga tributária e só pode resultar de lei" (REsp nº 86.692/MG, Rel. Min. Francisco Peçanha Martins, DJ de 05.04.1999).

5. Recurso provido.

(REsp 222.839/SP, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 08/06/2004, DJ 16/08/2004, p. 160) (Grifou-se)



3. O projeto de Lei, no que toca aos aspectos de legalidade e constitucionalidade, não contém graves vícios, já que, aparentemente, busca atualizar a Planta Genérica de Valores a fim de que os valores venais correspondam ao mercado imobiliário local, além de atenuar as divergências entre os valores atuais e aqueles utilizados como parâmetro para fins de cobrança do ITBI.

Destacamos, apenas, que o valor do m² atual é exatamente o valor do “NOVO” m², o que desperta dúvidas acerca do que, efetivamente, se pretende atualizar ou se se trata de mecanismo de congelamento da majoração da base de cálculo. Não obstante, anotamos que a atualização da base de cálculo de IPTU, de forma periódica, é obrigatória, o que, inclusive, consta de forma expressa no art. 3º da Lei Municipal n.º 4.194/2016: “Art. 3º O cálculo a que se refere o estudo do Anexo I, da presente lei será revisado no período máximo de 05 (anos).”

Por fim, destacamos que os critérios técnicos que compõe o Mapa Genérico de Valores não são jurídicos. No escólio de Aires Barreto, entende-se por “Mapa Genérico de Valores” *como o complexo de plantas, tabelas, listas, fatores e índices determinantes dos valores médios unitários de metro quadrado (ou linear) de terreno e de construção, originários ou corrigidos, acompanhados de regras e métodos, genéricos ou específicos, para apuração do valor venal.*” (BARRETO, Aires Fernandino. Curso de Direito Municipal. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 225/227).

A apuração do valor venal para lançamento do IPTU far-se-á, por exemplo, em conformidade com a NBR-14653 (Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis), o que, aliás, é a determinação do art. 1º da Lei Municipal n.º 4.194/2016, observando-se os parâmetros definidos com base nos valores constantes na planta de valores genéricos de terreno e construção. Exemplificando, o valor venal das edificações pode ser obtido multiplicando-se as áreas construídas pelos valores unitários dos respectivos padrões construtivos, devidamente depreciados, de acordo com o estado de conservação e idade aparente das mesmas, segundo o tipo e padrão construtivo contidos na planta de valores genéricos de construção.



Borba, Pause & Perin - Advogados

Somar experiências para dividir conhecimentos

OAB/RS nº 7.512

📞 (51) 3027.3400

🌐 www.borbapauseperin.adv.br

✉️ faleconosco@borbapauseperin.adv.br

4. Por fim, consigne-se, outrossim, que esta Consultoria possui âmbito de atuação em questões eminentemente jurídicas ou de contabilidade pública, não alcançando capacidade técnica para formular/orientar sobre “métodos para melhor avaliação” dos imóveis, matéria afeita, por exemplo, aos profissionais da Engenharia, Arquitetura, Técnicos em Edificação etc.

É a informação.

Documento assinado eletronicamente

Orlin Ivanov Goranov

OAB/RS nº 95.527

Documento assinado eletronicamente

Armando Moutinho Perin

OAB/RS nº 41.960



Este é um documento eletrônico assinado digitalmente conforme o art. 1º, § 2º, inciso II, da Lei Federal nº 11.419/2006, de 19/12/2006. Para conferência do conteúdo, acesse, o endereço www.borbapauseperin.adv.br/verificador.php ou via QR Code e digite o número verificador: 275394730433029552

