



PROJETO DE LEI Nº 57 DE \_\_\_\_ DE 2024.

**“Institui a Planta Genérica de Valores em metros quadrados(m<sup>2</sup>) para cálculo do Valor Venal dos terrenos do bairro Residencial Bom Sucesso 3 de Guanhães e dá outras providências”.**

A Câmara Municipal de Guanhães, Estado de Minas Gerais, por seus representantes, aprovou, e eu, Prefeita Municipal sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** - O valor unitário de metros quadrados (m<sup>2</sup>) a ser utilizado para cálculo do Valor Venal dos terrenos do Bairro RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3 no Município de Guanhães, nos exercícios seguintes, será aquele definido na Planta Genérica de Valores, que se constituirá do ANEXO I desta Lei.

**Art. 2º** - Prevalecem inalteradas as disposições legais relativas à incidência do IPTU e ITBI do Código Tributário Municipal.

**Art. 3º** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 4º** - Revogam-se as disposições em contrário.

Guanhães/MG, 20 de dezembro de 2024.

  
Dóris Campos Coelho  
Prefeita Municipal

## ANEXO I

# **TABELA DE VALORES DE m<sup>2</sup> DE TERRENOS**

## **PLANTA GENÉRICA DE VALORES**

www

www

www

and

www

ann)

www

curly

W W W

01	03	RUA	QUATORZE	00021102	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004076	SECAO 00100E	R\$ 185,00
01	03	RUA	QUATORZE	00021102	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004076	SECAO 00100E	R\$ 185,00
01	03	RUA	QUATORZE	00021102	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004077	SECAO 00150E	R\$ 185,00
01	03	RUA	QUATORZE	00021102	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004077	SECAO 00150E	R\$ 185,00
01	03	RUA	QUATORZE	00021102	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004078	SECAO 00200E	R\$ 185,00
01	03	RUA	QUATORZE	00021102	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004078	SECAO 00200E	R\$ 185,00
01	03	RUA	QUATORZE	00021102	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004078	SECAO 00200E	R\$ 185,00
01	03	RUA	QUATORZE	00021102	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004078	SECAO 00200E	R\$ 185,00
01	03	RUA	QUATORZE	00021102	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004079	SECAO 00250E	R\$ 185,00
01	03	RUA	QUATORZE	00021102	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004079	SECAO 00250E	R\$ 185,00
01	03	RUA	QUATORZE	00021102	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004079	SECAO 00250E	R\$ 185,00
01	03	RUA	QUATORZE	00021102	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004080	SECAO 00300E	R\$ 185,00
01	03	RUA	QUATORZE	00021102	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004080	SECAO 00300E	R\$ 185,00
01	03	RUA	QUATORZE	00021102	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004080	SECAO 00300E	R\$ 185,00
01	03	RUA	QUATORZE	00021102	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004080	SECAO 00300E	R\$ 185,00
01	03	RUA	QUATORZE	00021102	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004080	SECAO 00300E	R\$ 185,00
01	03	RUA	QUATORZE	00021102	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004080	SECAO 00300E	R\$ 185,00
01	03	RUA	QUATORZE	00021102	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004086	SECAO 00300D	R\$ 185,00
01	03	RUA	QUATORZE	00021102	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004086	SECAO 00300D	R\$ 185,00
01	03	RUA	QUATORZE	00021102	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004075	SECAO 00050E	R\$ 185,00
01	03	RUA	QUATORZE	00021102	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004075	SECAO 00050E	R\$ 185,00

www

www

www

class

www

www

u u u u

W.W.D.

01	03	RUA	VINTE E CINCO	00021113	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004114	SECAO	00050E	R\$ 180,00
01	03	RUA	VINTE E CINCO	00021113	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004114	SECAO	00050E	R\$ 180,00
01	03	RUA	VINTE E CINCO	00021113	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004114	SECAO	00050E	R\$ 180,00
01	03	RUA	VINTE E CINCO	00021113	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004114	SECAO	00050E	R\$ 180,00
01	03	RUA	VINTE E CINCO	00021113	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004114	SECAO	00050E	R\$ 180,00
01	03	RUA	VINTE E CINCO	00021113	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004114	SECAO	00050E	R\$ 180,00
01	03	RUA	VINTE E CINCO	00021113	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004114	SECAO	00050E	R\$ 180,00
01	03	RUA	VINTE E CINCO	00021113	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004114	SECAO	00050E	R\$ 180,00
01	03	RUA	VINTE E CINCO	00021113	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004114	SECAO	00050E	R\$ 180,00
01	03	RUA	VINTE E CINCO	00021113	RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3	0004114	SECAO	00050E	R\$ 180,00

www



## JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente  
Excelentíssimos (as) Senhores (as) Vereadores (as)

A propositura em apreço tem por escopo incluir na Planta Genérica de Valores (PGV) vigente o novo loteamento aprovado no município, qual seja: RESIDENCIAL BOM SUCESSO 3.

A propositura visa satisfazer o dever legal da Administração de manter atualizada a Planta Genérica de Valores (PGV) para a devida cobrança do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto Territorial Urbano (ITU).

Vale salientar que o IPTU e o ITU são impostos cobrados pela Prefeitura de quem tem um imóvel urbano. Pode ser lote, casa, apartamento, sala comercial ou qualquer outro tipo de propriedade em uma região urbanizada. O valor dele varia conforme a avaliação do imóvel e todo o dinheiro arrecadado com o IPTU fica no município. E, com isso, ele pode ser usado em obras na cidade.

Para o cálculo do IPTU e do ITU a Prefeitura utiliza o Valor Venal da propriedade que é um preço estabelecido pelo poder público municipal, diferente do valor de mercado, que é o preço do imóvel para compra ou venda.

**Alguns fatores influenciam o Valor Venal do Imóvel, tais como: o tamanho do terreno, a localização, a topografia, área construída e o tipo de acabamento.**

Sendo assim, a base de cálculo usa essas informações para depois multiplicar o Valor Venal pela alíquota estabelecida pelo município para o que se chegue ao valor do IPTU.

Mas para chegar a estes valores, é necessário que seja formulada a Planta Genérica de Valores (PGV) com a utilização de cálculos que possibilitam a obtenção dos Valores Venais dos imóveis urbanos do município, a partir da avaliação individual de cada propriedade.

Dessa forma, a PGV é um instrumento essencial para que o poder municipal tenha condições de cobrar dos contribuintes o valor justo sobre a propriedade, devido ao ajuste do valor venal dos imóveis ao valor real de mercado.

É ressaltado que a Constituição Federal de 1.988, limitando a competência tributária dos entes federativos, estabelece em seu art. 150, I ser vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios exigir ou aumentar tributo sem Lei que o estabeleça.



Em disposição simétrica, o Código Tributário Nacional também determina, em seu art. 97, II, que somente a Lei pode estabelecer a criação e a majoração de tributos.

Os referidos dispositivos consagram a garantia fundamental do contribuinte da estrita legalidade tributária, ou da tipicidade cerrada, segundo a qual nenhum tributo pode ser instituído ou majorado, salvo as exceções constitucionalmente previstas, senão mediante Lei em sentido estrito, proveniente do órgão constitucionalmente incumbido de legislar, o Poder Legislativo. Trata-se da reserva absoluta de Leis herdada da velha tradição do constitucionalismo de que não se pode instituir tributos nem os aumentar sem o consentimento da população através de seus representantes.

Com igual sentir o STF também já se manifestou:

"Cabe ao Poder Legislativo autorizar a realização de despesas e a instituição de tributos, como expressão da vontade popular. Ainda que a autorização orçamentária para arrecadação de tributos não mais tenha vigência (princípio da anualidade), a regra da legalidade tributária estrita não admite tributação sem representação democrática. Por outro lado, a regra da legalidade é extensível à concessão de benefícios fiscais, nos termos do art. 150, § 6º, da Constituição. Trata-se de salvaguarda à atividade legislativa, que poderia ser frustrada na hipótese de assunto de grande relevância ser tratado em texto de estatura ostensivamente menos relevante. Porém, no caso em exame, é incontroverso que o benefício fiscal foi concedido com a anuência dos Legislativos local e estadual (Resolução 265/1973 da Câmara Municipal e Resolução 1.065/1973 da Assembleia Legislativa). Portanto, está afastado o risco de invasão de competência ou de quebra do sistema de checks and counterchecks previsto no art. 150, § 6º, da Constituição."

(RE 414.249-AgR, Rel. Min. Joaquim Barbosa, julgamento em 31-8-2010, Segunda Turma, DJE de 16-11-2010.)



Assim, vê-se que a legalidade tributária é específica e de maior rigor que a legalidade geral estampada no art. 5º, caput do Texto Excelso, de modo a exigir que a instituição e a majoração de tributos não se deem apenas com base legal, mas sim diretamente através de Lei. É dizer, pois, que todos os aspectos da relação jurídico-tributária (material, espacial, temporal, pessoal e quantitativo) devem obrigatoriamente constar da Lei para que se possa determinar com segurança e certeza o surgimento da obrigação tributária e o seu conteúdo, diante do impedimento constitucional da edição de atos infralegais para suplementá-la.

Especificamente no que tange o IPTU e o ITU, a sua base de cálculo (Valor Venal do Imóvel) é conformada por critérios e avaliações, segundo fatores objetivamente considerados como localização, acabamento, uso, tipo/categoria etc., veiculados por meio das chamadas Plantas Genéricas de Valores que, por comporem o aspecto quantitativo da obrigação tributária, somente podem ser introduzidos por meio de Lei em sentido formal em respeito ao princípio da tipicidade cerrada, pelas razões acima expostas.

A própria razão de ser da Planta Genérica de Valores já faz tornar imperativa a sua introdução por meio de Lei para conferir legitimidade popular à exigência tributária, dado que ela representa uma presunção do ente tributante de que os critérios por ele eleitos e as avaliações feitas espelham verdadeiramente o valor do imóvel tal como ali considerado. Com efeito, no momento de proceder com o lançamento de IPTU e ITU, o município não possui condições de determinar *in concreto* o efetivo valor venal de cada imóvel localizado no seu território urbano.

Contudo, a Planta Genérica de Valores não é somente um instrumento tributário. Ela também pode nortear o planejamento municipal, no que diz respeito à ação regulatória do poder municipal em relação ao uso e ocupação do solo. Além da pesquisa do atual valor do metro quadrado das edificações no mercado imobiliário, considera-se uma série de fatores quanto à infraestrutura da região e localização do imóvel, que interferem diretamente na apreciação e depreciação do seu valor, para a elaboração da PGV, como: segurança, vias de acesso, disponibilidade de serviços públicos, proximidade de áreas de comércio e serviços, possibilidades de futuros empreendimentos, topografia do terreno, vizinhança e possíveis riscos ambientais e fatores de insalubridade.



A Planta Genérica de Valores consiste, ainda, na atualização permanente e constante do cadastro imobiliário do município, através do loteamento dos imóveis prediais e territoriais localizados na zona urbana, em áreas urbanizáveis, de expansão urbana do município, como previsto no artigo 211 do CTM, *ipsis litteris*:

Art. 211 - Os valores unitários de metro quadrado de terrenos e edificações a serem utilizados para o cálculo do imposto no exercício seguinte serão atualizados anualmente antes do término do exercício anterior ao do lançamento do imposto, com base em trabalho a ser realizado pela Comissão de Valores Imobiliários, nomeada pelo Executivo Municipal e constituída para esse fim específico.

O § 1º do Artigo 211 do CTM diz que "O trabalho da Comissão de Valores Imobiliários deverá considerar para sua avaliação as alterações nas características dos imóveis, nos equipamentos urbanos e nas melhorias decorrentes de obras públicas, bem como os preços correntes no mercado imobiliário local, aprovado por Lei Específica.

Especificamente, no caso em apreço, o que se pretende é incluir na PGV o novo loteamento, já aprovado no município. Neste caso, portanto, deixará de ser considerada a totalidade da gleba de terras anteriormente prevista na PGV para se apanhar e tributar os lotes individualizados, implicando em inequívoca mudança na base de cálculo do imposto.

Logo, como visto, isso há de ser necessariamente feito por meio de Lei em sentido estrito, como ora se faz, em respeito ao princípio da legalidade tributária insculpido no art. 150, I do Texto Excelso e do art. 97, II do CTN.

Portanto, qualquer mudança que acarrete na alteração da base de cálculo e, por conseguinte, no valor venal constante da PGV, há que ser precedida de autorização legislativa, ou seja, Lei em sentido estrito, sendo possível, via Decreto, apenas a atualização inflacionária do imposto.

**Por fim, há que se observar que o projeto vem acompanhado da planilha de valores realizada pela Comissão de Avaliações Imobiliários de modo a possibilitar uma análise mais pormenorizada por**



parte dos Nobres Vereadores quanto à razoabilidade dos valores adotados, tendo como parâmetros:

Para os valores dos lotes com testada para a Rua Nove, que é o logradouro principal do Loteamento, foram sugeridos valores levando em consideração a topografia mais regular e a pedologia normal dos imóveis.

Para os lotes que se encontram na parte mais alta do loteamento, foram considerados a topografia aclive e a pedologia normal, sugeridos valores "menores", considerando ainda que se tratam de lotes para fins "RESIDENCIAIS" e, principalmente, por estarem mais afastados do logradouro principal.

Vale salientar que os valores constantes na planilha são SUGESTÕES, levando em consideração todos as justificativas explicitadas anteriormente.

## CONCLUSÃO

Com isso, entendemos que a presente propositura veicula alteração legislativa em conformidade com o Sistema Tributário Nacional.

Sendo assim, opinamos pelo encaminhamento da propositura às comissões temáticas e, caso assim entenderem, que submetam a pretendida Lei ao crivo soberano do Plenário para que exerça o seu juízo político quanto à conveniência e oportunidade das alterações que se quer implementar.

Sem mais para o momento, nos colocamos à disposição para quaisquer informações adicionais.

Guanhães-MG, 12 de dezembro de 2024

(Assinatura)  
Doris Campos Coelho  
Prefeita Municipal