



Câmara Municipal de Domingos Martins

Estado do Espírito Santo

Avenida Senador Jefferson de Aguiar, nº 27 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000

Caixa Postal 47 – Telefax: (27)3268-1123 Telefones: (27) 3268-3143/3268-2396

Site: www.domingosmartins.es.leg.br

e-mail: cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

PARECER AO PROJETO DE LEI Nº 16/2021

RELATÓRIO: Projeto Lei nº 16/2021, que dispõe sobre a Planta Genérica de Valores Imobiliários, altera o anexo I da Lei complementar nº 41/2017 e dá outras providências.

FUNDAMENTAÇÃO: O projeto versa sobre matéria de competência do Município em face do interesse local, encontrando amparo no artigo 30, incisos I e III da Constituição Federal e no artigo 6º, incisos I e III da Lei Orgânica Municipal.

O art.6º da Lei Orgânica dispõe:

Art. 6º - Compete ao Município, privativamente, as seguintes atribuições:

I - legislar sobre assunto de interesse local;

.....

III - instituir e arrecadar os tributos de sua competência, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízos da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei;

Já o art.123 da Lei orgânica assevera:

Art. 123 - Compete ao Município instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana;

II - transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos à sua aquisição;

III - vendas a varejo de combustíveis líquidos e gasosos, exceto óleo diesel;

IV - serviços de qualquer natureza não compreendidos no artigo 155, inciso I, b, da Constituição Federal, definidos em lei complementar federal.

§ 1º O imposto de que trata o inciso I poderá ser progressivo nos termos da lei municipal, de forma a assegurar o cumprimento da função social da propriedade.

§ 2º O imposto de que trata o inciso II não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa



Câmara Municipal de Domingos Martins

Estado do Espírito Santo

Avenida Senador Jefferson de Aguiar, nº 27 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000

Caixa Postal 47 – Telefax: (27)3268-1123 Telefones: (27) 3268-3143/3268-2396

Site: www.domingosmartins.es.leg.br

e-mail: cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br

jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for o comércio desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§ 3º Ao Município caberá, obedecido a lei complementar federal:

I - fixar as alíquotas máximas dos impostos de que tratam os incisos III e IV;

II - excluir da incidência do imposto previsto no inciso IV as exportações de serviços para o exterior.

Diante do exposto, resta evidente que o Município possui plena competência para legislar sobre seus tributos.

Quanto ao mérito e objeto do projeto, verifico que o mesmo se refere a necessidade do Poder Executivo em regulamentar o valor do metro quadrado do tipo de edificação (Vm²e), já que as tabelas do atual código somente alteram o valor venal do terreno.

A planta de valores é o instrumento que padroniza e uniformiza os critérios de definição do valor venal dos imóveis de qualquer Município que é a base de cálculo para a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) bem como do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Este instrumento utiliza-se de presunções para determinar o valor aproximado dos imóveis e zoneá-los segundo as suas semelhanças.

Trazemos a baila os ensinamentos de ALIOMAR BALEEIRO (*in* Direito Tributário Brasileiro, Forense, 11ª ed., p. 250):

"... os mapas ou plantas de valores têm como objetivo a fixação de fatores e índices determinantes dos valores médios unitários de metro quadrado de terreno e de construção. Contém, portanto, padrões numericamente definidos, que são índices gerais aplicáveis a quadras, áreas, zonas ou bairros e a espécies de construção (luxo, norma, popular, etc...). Portanto, a confecção desses mapas de valores é tarefa técnica afeta à Administração Pública, que, para isso, se vale de pesquisa no mercado imobiliário."

Neste mesmo sentido colacionados os ensinamentos da Professora Misabel Derzi:

"Como é tarefa difícil para a Administração, em um tributo lançado de ofício, como é o caso do IPTU, avaliar a propriedade imobiliária de milhares de contribuintes, medidas de simplificação da execução da lei têm sido tomadas pelo Poder Executivo. Uma dessas medidas são as plantas ou tabelas de valores, que retratam o preço médio do terreno por região ou o preço do metro quadrado das edificações, conforme padrão construtivo, portanto o valor presumido do bem". (DERZI, Misabel de Abreu Machado. Notas ao livro Direito tributário brasileiro, de Aliomar Baleeiro. 11. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2002, p. 249)



Câmara Municipal de Domingos Martins

Estado do Espírito Santo

Avenida Senador Jefferson de Aguiar, nº 27 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000

Caixa Postal 47 – Telefax: (27)3268-1123 Telefones: (27) 3268-3143/3268-2396

Site: www.domingosmartins.es.leg.br

e-mail: cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br

A modificação do valor venal dos imóveis, que não importa em simples atualização monetária, depende de lei, consoante reiterada jurisprudência do STF que assim determina:

“IPTU. Base de cálculo. Valor venal do imóvel. Reavaliação econômica. Exigência de lei. Constituição Federal, art. 150, I. A apuração da base de cálculo do IPTU, valor venal do imóvel, CTN, art. 33, mediante a reavaliação econômica do imóvel, segundo a previsão dos padrões da Planta de Valores Genéricos, implica majoração do tributo, motivo por que essa reavaliação econômica do imóvel depende de lei – CF, art. 150, I, não pode ser feita mediante decreto. Precedentes do STF. 2. Recurso conhecido e provido.” (STF, 2ª T., RE 179.068-7/RS, rel. Min. Carlos Velloso, j. 12.12.1997.)”

A presente iniciativa, ao que se vê, traz fórmulas e critérios que expressam verdadeiramente o valor venal do imóvel e deverá corresponder à importância alcançada pelo bem se colocado à venda no mercado imobiliário.

Diante do exposto, profiro voto favorável pela aprovação da matéria, pois, revestida de legalidade e constitucionalidade.

CONCLUSÃO: Diante do exposto, esta Comissão aprova a matéria por unanimidade de votos, em conformidade com o voto lavrado pelo ilustre Relator.

Sala das Sessões, 19 de julho de 2021.

JÉSSICA AGUIAR BARCELOS
Secretário

GILMAR LUIZ BORLOT
Presidente

LORRAINE MARIA LAMPIER PIMENTA
Relator