



Projeto de Lei Complementar nº 12/2018

Autoria: Prefeito Municipal

Assunto: Inclui Valores de Terreno, dá nova redação aos §4º e §5º; e inclui os §6º, §7º e §8º no artigo 2º, da Lei Complementar nº 151, de 24 de dezembro de 2009 (dispõe sobre a correção dos valores venais dos imóveis urbanos do município e dá outras providências), conforme específica.

VOTO EM SEPARADO:

JOSE ANTONIO RODRIGUES

(VEREADOR – MDB)

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

I - RELATÓRIO

Vem a exame desta Comissão o Projeto de Lei Complementar nº 12 de 2018, de iniciativa do Prefeito Municipal, que altera e acrescenta dispositivos na Lei Complementar nº 151 de 24 de dezembro de 2019.

Ás fls. 02/03 há mensagem do prefeito municipal explicitando os motivos da proposta. Ás fls. 04/05 encontra-se os termos da Lei a ser submetida à apreciação da Câmara e às fls. 07/34 encontra-se os anexos relacionados aos Decretos Municipais tratando de ajustes no valor venal dos imóveis.



O parecer jurídico nº 057/2018 às fls. 35/37 elaborado pelo Ilustríssimo Diretor Jurídico desta casa concluiu o parecer pela legalidade e constitucionalidade do projeto.

É o relato do necessário.

II – DA ANÁLISE DO MÉRITO

O valor venal de um imóvel refere-se a uma estimativa de preço por compra e venda que o Poder Público estipula para determinados bens — ou seja, o preço que o imóvel alcançaria em uma transação à vista, de acordo com a análise da prefeitura. Para chegar a esse valor, o município busca embasamento no preço praticado no mercado e determina o valor final do m² do terreno urbano e da área construída/predial.

A determinação do valor venal repercute no valor de emolumentos administrativos ou judiciais — quando necessário — e, principalmente, de certos impostos.

Ao tratar do valor venal de imóveis o presente projeto imiscui-se inevitavelmente na seara do **direito tributário**, estando sujeito às especificidades e princípios desta matéria.

E a razão maior é que o Código Tributário Nacional, ao disciplinar a cobrança do imposto territorial urbano (IPTU), aduz:

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

Assim, o valor venal do imóvel é a base para incidência e cálculo do valor a ser considerado para efeito de cobrança do imposto territorial urbano.



Por este motivo, é impossível tratar do valor venal de imóvel sem que sejam observadas as disposições legais relacionadas de forma geral aos tributos.

A alteração da base de cálculo de qualquer tributo (no caso o valor venal do imóvel) é equiparada à própria majoração do tributo, é o que diz o §1º do art. 97 do Código Tributário Nacional, a seguir exposto:

Art. 97 (...)

§ 1º Equipara-se à majoração do tributo a modificação da sua base de cálculo, que importe em torná-lo mais oneroso.

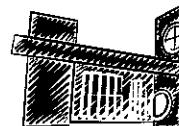
Contudo, o mesmo artigo também faz uma ressalva quanto à referida equiparação, mencionando que:

§ 2º Não constitui majoração de tributo, para os fins do disposto no inciso II deste artigo, a atualização do valor monetário da respectiva base de cálculo.

Assim, quanto à **atualização do valor monetário** das zonas já existentes, nenhum obstáculo legal encontra o projeto, sendo o ajuste necessário para acompanhar as mudanças econômicas.

Importante mencionar que o percentual de atualização também pode ser feito por Decreto, sendo exigido por Lei quando o percentual for maior que o índice oficial de correção monetária.

Neste sentido é a Súmula nº 160 do Superior Tribunal de Justiça:



Súmula 160 - É defeso, ao município, atualizar o IPTU, mediante decreto, em percentual superior ao índice oficial de correção monetária.

Quanto à **inserção de novas zonas e os respectivos valores venais**, é de competência do Município instituir e estabelecer por meio de lei as áreas e os valores que serão considerados, em razão de seu poder de auto-organização (art. 29, caput, da CF) e de ordenamento urbano.

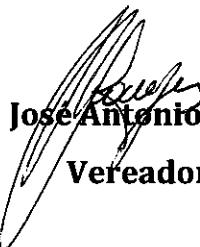
Desta forma, também não encontro qualquer óbice em relação às novas áreas a serem consideradas para fins de fixação de valor venal dos imóveis.

Em caso de cobrança de impostos das novas áreas, o Município deverá observar o disposto no art. 150, inciso III, alíneas “a” e “b”, da Constituição Federal, e o disposto no art. 9º, inciso II, e art. 104, inciso II, ambos do Código Tributário Nacional.

III – CONCLUSÃO

Com base nos argumentos acima expostos, o meu **VOTO** é pela legalidade e constitucionalidade do Projeto.

Cordeirópolis, 11 de dezembro de 2018.


José Antônio Rodrigues
Vereador - MDB