



Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS



PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO AO PROJETO DE
LEI COMPLEMENTAR Nº 021-E-2023.

RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 021-E-2023, que “**Dispõe sobre o código tributário do município de Conselheiro Lafaiete.**”, de autoria do Poder Executivo, vem a esta Comissão para emissão de parecer sobre a sua juridicidade, legalidade e constitucionalidade, de conformidade com o art. 89, inciso I, alíneas “a” e “b” do Regimento Interno.

EXPEDIENTE
11 107 23

FUNDAMENTAÇÃO

Pela análise da proposição verifica-se que o Projeto de Lei visa instituir um novo código tributário no Município de Conselheiro Lafaiete.

Dada a complexidade e relevância da matéria, esta comissão irá realizar o exame da proposta em partes, tendo iniciado pelo estudo das disposições preliminares e capítulos I e II, tendo surgido dúvidas que exigem esclarecimentos por parte do proponente:

1 – O art. 5º § 1º do projeto não contempla a parte final do que consta no art. 32, § 1º da Lei Federal 5.172/66, quanto a exigência de que os melhoramentos tenha sido construídos ou sejam mantidos pelo Poder Público.

Art. 32. (.....)

§ 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:

Assim, deve o proponente esclarecer se a omissão foi proposital, apresentando a justificativa para tanto, ou decorreu de mero lapso.

2 – Prescreve o art. 5º § 2º:

Art. 5º - O Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU - tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil e a posse de bem imóvel por natureza ou acessão física, como definidos na lei civil, localizada na zona urbana do município.

(...)

§2º - Considera-se também urbano o imóvel que, mesmo situado fora do perímetro urbano, tenha destinação ou uso urbano.

O §2º transcrito não preenche os requisitos de clareza e precisão exigidos pelo art. 11 da Lei Complementar 095/98, porque não deixa claro se o imóvel com destinação urbana localizado na zona rural do município constitui fato gerador do IPTU, ainda que não se verifique os melhoramentos elencados no §1º do mesmo artigo. Exemplificando, um posto de gasolina ou Kartódromo



Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS



PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 021-E-2023.

eventualmente edificado na zona rural do município (às margens da BR 040, por exemplo) que não seja servido por nenhum melhoramento constante do art. 5º, §1º, servirá como fato gerador do IPTU?

Assim, deve o proponente esclarecer se a existência dos melhoramentos elencados no §1º do art. 5º são necessários para reputar como fato gerador do IPTU o imóvel situado fora do perímetro urbano, porém com destinação ou uso urbano, nos termos do § 2º do mesmo artigo.

3 – Há um conflito entre o art. 7º e art. 13 do projeto, na medida em que o art. 7º classifica os imóveis em terreno e prédio, enquanto o art. 13 os classifica em não edificados e edificados.

Assim, deve o proponente esclarecer se o conceito de terreno previsto no art. 7º equivale ao conceito de imóvel não edificado nos termos do art. 13.

4 – Prescreve o art. 7º, §1º, II, do projeto:

Art. 7º. O bem imóvel, para efeito de incidência deste imposto, será classificado como terreno ou prédio.

§1º. Considera-se terreno, toda área de terra, loteada ou não, de qualquer dimensão ou configuração, mesmo quando originária de fusão, divisão ou desdobramento de áreas anteriores, sendo ainda considerado terreno o bem imóvel:

I - sem edificação;

II - em que houver construção paralisada ou em andamento, salvo se já estiver habitada;

III - em que houver edificação interdita, condenada, em ruína ou equivalente;

IV - cuja construção seja temporária ou provisória, ou possa ser removida sem destruição, alteração ou modificação.

§2º. Considera-se prédio o bem imóvel no qual exista edificação utilizável para habitação ou para o exercício de qualquer atividade, seja qual for a sua denominação, forma ou destinação, desde que não compreendida nas situações do parágrafo anterior.

Há dúvida quanto a extensão do termo “habitação” constante da redação do art. 7º, §1º, se restringe a fim residencial ou engloba também comercial. Nesse diapasão, não está claro se se enquadraria como terreno ou prédio o imóvel em que houver construção em andamento em que o 1º pavimento é concluído e destinado a atividade comercial enquanto os pavimentos superiores são acabados ou edificados.

Assim, deve o proponente esclarecer a extensão do termo “habitação” previsto no art. 7º, §1º, do projeto, definindo como se enquadraria o imóvel na situação narrada.

5 – Há uma confusão de nomenclaturas que não atende os requisitos de clareza e precisão exigidos pelo art. 11 da Lei Complementar 095/98, conforme se passa a demonstrar:



Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS



PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 021-E-2023.

Art. 11. O valor venal do bem imóvel será conhecido:

3

I - tratando-se de prédio, pelo resultado da multiplicação da área total edificada pelo valor unitário do metro quadrado de construção relativo a cada tipo de edificação, observada a **Planta de Valores de Imóveis — Anexo Único** desta Lei, aplicados os fatores corretivos e somando-se esse resultado ao valor do terreno;

II - tratando-se de área não edificada, pelo resultado da multiplicação de sua superfície total pelo correspondente valor unitário do metro quadrado de terreno constante da **Planta de Valores de Imóveis constante do Anexo Único**, conforme as características da área em questão.

Art. 12. O valor unitário do metro quadrado de construção será obtido pelo enquadramento da edificação em um dos tipos e padrões previstos na **Planta de Valores de Construções**, mediante atribuição de pontos que serão fixados conforme suas características predominantes.

(...)

§4º. A avaliação dos imóveis será realizada com base na **Planta de Valores de Imóveis**, considerando os fatores de terrenos e construções que impliquem em depreciação ou valorização do imóvel.

(...)

§7º. A revisão periódica da **Planta de Valores de Imóveis** será precedida de estudo e proposição por Comissão Especial nomeada através de Decreto pelo Chefe do Executivo Municipal, que procederá a uma avaliação criteriosa dos mesmos.

§8º. Para a revisão da **Planta de Valores de Imóveis** a Comissão Especial utilizará, dentre outras, as seguintes fontes de informação:

(...)

§9º. Os valores propostos pela Comissão Especial para a revisão da **Planta de Valores** serão encaminhados pelo Prefeito Municipal para aprovação pelo Poder Legislativo.

§10. Quando não for objeto da revisão legal prevista nos §§ 7º e 8º, a **Planta de Valores de Imóveis** poderá ser atualizada anualmente por ato do Poder Executivo, até o índice do IPCAIBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) ou outro que vier a substituí-lo, apurado no período.

(...)

§15. Os imóveis sujeitos ao lançamento e cobrança do Imposto Sobre a Propriedade Territorial e Urbana que não constarem de bairros, regiões ou áreas descritas na **Planta de Valores de Imóveis** serão avaliados por critérios de semelhança, consideradas as suas características fundamentais.

Art. 302. A adequação ou reclassificação da posição de imóveis, bairros, áreas ou regiões na **Planta de Valores de Imóveis** poderá ser gradual, na forma do Regulamento, se o novo posicionamento implicar a elevação acentuada do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.



Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS



PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 021-E-2023.

Consta do Anexo Único:

Art. 1º. A Planta Genérica de Valores do município é composta pela **Planta de Valores de Terrenos e Planta de Valores de Construção**, que fixarão, respectivamente, os valores unitários do metro quadrado de terreno e do metro quadrado de construção.

Infere-se que o texto da lei faz referência a **Planta de Valores de Imóveis** enquanto o anexo único trata de **Planta de Valores de Terrenos**.

Assim, deve o proponente esclarecer se o termo Planta de Valores de Imóveis equivale a Planta de Valores de Terrenos.

Outrossim, o art. 1º do anexo único mencionada que a Planta Genérica de Valores é composta pela Planta de Valores de Terrenos e Planta de Valores de Construção, no entanto, o corpo do anexo não traz uma estratificação clara entre Planta de Valores de Terrenos e Planta de Valores de Construção.

Assim, deve o proponente justificar a conveniência de se manter o anexo único da forma apresentada, ou seja, com a menção há duas plantas de valores sem definida estratificação.

5 – Deve o proponente apresentar os mapas 1, 2 e 3 em uma versão ampliada, uma vez que a forma reduzida apresentada não permite uma completa identificação das áreas e valores.

6 – Prescreve o art. 12, §13, do projeto:

§13. Os novos loteamentos que surgirem, serão incorporados à planta de valores especificada no Anexo Único desta Lei, por decreto do Poder Executivo, observadas as disposições dos §§ 7º e 8º deste artigo.

Uma vez que a Planta Genérica de Valores integra o projeto de lei, com a aprovação do mesmo, o anexo (Planta Genérica de Valores) ganhará natureza de Lei. Nesse diapasão, o dispositivo transcrito autoriza alteração de lei por decreto o que se apresenta, s.m.j, ilegal.

Saliente-se que em rápida pesquisa foi possível verificar que na maioria das legislações a PGV vem na forma de decreto e não lei.

Assim, deve o proponente apresentar fundamentos que justifiquem a legalidade do art. 12, §13, do projeto, especificamente quanto a possibilidade de se alterar lei por decreto.

7 – Prescreve o art. 13, §2º, do projeto:

Art. 13. Para o cálculo do imposto, serão utilizadas as alíquotas constantes a seguir indicadas, de acordo com a situação do imóvel:
(...)



Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS



PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 021-E-2023.

§2º. A partir do segundo ano de vigência da Lei as alíquotas serão multiplicadas anualmente pelos fatores 1,1, 1,2, 1,3 e 1,4 respectivamente.

5

O §2º não atende os requisitos de clareza e precisão exigidos pelo art. art. 11 da Lei Complementar 095/98, uma vez que não é possível apurar se os fatores 1,1, 1,2, 1,3 e 1,4 incidirão sobre a alíquota base ou sobre a alíquota reajustada.

Assim, deve o proponente esclarecer como se dará o reajuste das alíquotas qual dinâmica considerando que o projeto seja aprovado neste ano de 2023:

Reajuste sobre a alíquota base		Reajuste sobre a alíquota reajustada	
2025	0,275%	2025	0,275%
2026	0,3%	2026	0,33%
2027	0,325%	2027	0,429%
2028	0,35%	2028	0,6006

8 – Prescreve o art. 19, §1º, do projeto:

Art. 19. O imposto será lançado em nome de quem constar o imóvel no Cadastro Técnico Municipal.

§1º. Cada imóvel ou unidade imobiliária independente, será objeto de lançamento isolado, que levará em conta a sua situação à época da ocorrência do fato gerador e reger-se-á pela Lei então vigente ainda que posteriormente modificada ou revogada.

Apenas para fins de esclarecimentos, tomemos a seguinte situação: Um lote com duas ou mais casas independentes. Nesse caso, questiona-se: cada unidade receberá um lançamento isolado, ainda que dentro do mesmo lote? Caso o lote esteja em nome de um único proprietário e as casas ocupadas por possuidores diversos, mesmo assim poderá ocorrer lançamentos isolados?

8 – Prescreve o art. 20, §2º, do projeto:

Art. 20. Serão obrigatoriamente inscritos no Cadastro Imobiliário os imóveis situados no perímetro urbano do Município, ainda que sejam beneficiados com isenções ou imunidades relativamente ao imposto.

(...)

§2º. O prazo para inscrição no Cadastro Imobiliário é de 30 (trinta) dias contados da data da expedição do **documento hábil**, conforme dispuser o regulamento.

Com a conclusão dos processos de "Baixa e Habite-se", "Modificação ou Subdivisão de Terreno" não poderia o próprio Município proceder a inscrição no cadastro imobiliário, de ofício.



Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete
ESTADO DE MINAS GERAIS



**PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO AO PROJETO DE
LEI COMPLEMENTAR Nº 021-E-2023.**

Assim, deve o proponente justificar a necessidade de se impor ao contribuinte a obrigação de proceder a inscrição quando o documento hábil tenha sido expedido pelo próprio município. 6

Outrossim, deve o projeto se submetido a diligência para que os Cartórios de Registro Imobiliário da Comarca de Conselheiro Lafaiete possam apresentar manifestação em relação ao que prescreve o art. 23 do projeto:

Art. 23. Até o 10º (décimo) dia de cada mês, os serventuários dos Cartórios de Registro Imobiliário da Comarca de Conselheiro Lafaiete enviarão ao Cadastro Imobiliário ou extratos ou as comunicações dos atos relativos aos imóveis urbanos cujas inscrições ou transcrições no Registro Público se realizaram no mês anterior em decorrência de doação ou sucessão "causa mortis".

CONCLUSÃO

Diante dos argumentos retro, concluímos pela realização de diligência nos termos da fundamentação, atentando para diligência em relação aos Cartórios de Registro Imobiliário da Comarca de Conselheiro Lafaiete, conforme exposto na parte final deste parecer.

É o nosso parecer.

SALA DAS COMISSÕES, 03 DE JULHO DE 2023.


PEDRO AMÉRICO DE ALMEIDA
VEREADOR

JOÃO PAULO FERNANDES RESENDE
VEREADOR


EUSTÁQUIO CÂNDIDO DA SILVA
VEREADOR