



Sete Lagoas, 16 de dezembro de 2024.

**PARECER:** PGL.FR/2024.

**Matéria:** Projeto de Lei nº 556/2024 que "Altera a Lei nº 8.311, de 27 de dezembro de 2013, que "Aprova a planta de valores genéricos do Município de Sete Lagoas para fins de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU – para o exercício de 2014."

**Autoria:** Poder Executivo Municipal.

Encontra-se nesta Procuradoria, para análise e parecer, a proposição epigrafada, de iniciativa do Chefe do Executivo Municipal, devidamente acompanhada da Mensagem nº 79/2024 que a fundamenta.

Por meio da mencionada propositura, visa o signatário da mesma adequar a planta de valores genéricos do Município de Sete Lagoas p fins de cobrança do IPTU a partir do próximo exercício financeiro.

Sobre o projeto, o senhor Prefeito menciona que:

"(...)

*Conforme Ofício 166/SMF/SRI/2024, a Comissão Municipal de Valores deliberou e aprovou as alterações ora constantes na presente proposição para adequação da planta genérica de valores do município, pelos motivos explanados nas respectivas atas das reuniões em questão.*

*Desta feita, esta proposição apresenta novos logradouros, como o núcleo urbano informal Sítio Bem Querer do Sol, objeto de regularização fundiária, e outro trecho da Rua Benedito Valadares, ambos para fixação dos valores de metro quadrado para serem inseridos na Planta Genérica de Valores, bem como exclui a rua Afrânio Padrão situada no loteamento Sindicato Rural para que seja utilizado o parâmetro geral do bairro já previsto na planta de valores.*

*(...)"*

A planta de valores é o instrumento que padroniza e uniformiza os critérios de definição do valor venal dos imóveis situados no Município, firmando a base de cálculo para fins da cobrança de tributos municipais. Como não é possível, sobretudo nos grandes centros urbanos, avaliar individualmente cada imóvel, esse instrumento utiliza-se de presunções para determinar o valor aproximado dos imóveis e zoneá-los segundo as suas semelhanças (por exemplo, características do terreno).

**CÂMARA MUNICIPAL DE SETE LAGOAS**  
ESTADO DE MINAS GERAIS



Dessa forma, o projeto de lei sob análise altera a planta genérica de valores dos citados imóveis localizados no Município, estabelecendo a base de cálculo imobiliário para novas vias públicas, tais como as localizadas no núcleo urbano informal Sítio Bem Querer do Sol que foi objeto de regularização fundiária, e novo trecho da Rua Benedito Valadares. A proposição reclassifica também a Rua Afrânio Padrão situada no loteamento Sindicato Rural, rua essa cujos imóveis nela localizados deixam de ser classificados com os valores venais estabelecidos para imóveis situados no centro, passando a receber o valor geral do loteamento Sindicato Rural ao qual pertencem efetivamente.

Essas alterações implicarão, conforme o caso, na cobrança de tributo daqueles que até então não eram tributados em razão de ausência de previsão legal, bem como ajuste no valor do tributo para outros, observados os princípios constitucionais e legais que limitam o poder de tributar do Estado.

Uma dessas limitações é a imposição de que a planta genérica seja estabelecida e alterada por lei formal. Isso porque o artigo 150, I da Constituição Federal e o artigo 97 do Código Tributário Nacional determinam expressamente que só a lei poderá estabelecer, majorar ou reduzir tributos. No caso sob comento, a planta de valores em vigor é a regida atualmente pela Lei nº 8.311/2013 que estabeleceu os critérios para a definição do valor venal dos imóveis a partir de 2014. Registre-se também que a não revisão permanente da Planta poderá implicar em responsabilidade fiscal do Chefe do Executivo, caracterizando renúncia de receita, devendo tal administrador mantê-la sempre atualizada. Daí decorre o presente projeto de lei que, a fim de manter atualizada a Planta Genérica do Município de Sete Lagoas, propõe a inserção de novo loteamento, vias e logradouros públicos aprovados pela Prefeitura Municipal, readequando o valor de outros já inseridos na Planta.

A proposição acha-se instruída com a ata da reunião da Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis responsável pela fixação dos valores constantes do anexo I ao projeto de lei, nomeada pelo Decreto nº 6.154, de 02 de outubro de 2019, alterado pelo Decreto nº 6.288/2020, Decreto nº 6.674/21 e Decreto nº 7002/2023. Conforme deflui da mencionada ata, a Comissão utilizou como metodologia os valores do metro quadrado fixados para imóveis situados em loteamentos semelhantes ou próximos aos mencionados no texto legal ora apreciado.

No que se refere à cobrança do valor do tributo, esta deve ainda respeitar o princípio constitucional da anterioridade tributária, consagrado nas alíneas "b" e "c" do inciso III do art. 150 da Constituição de 1988. Esse princípio envolve dois corolários: o primeiro deles refere-se ao fato de ser vedado ao Poder Público cobrar tributo

**CÂMARA MUNICIPAL DE SETE LAGOAS**  
ESTADO DE MINAS GERAIS



no mesmo exercício financeiro em que foi publicada a lei que o instituiu ou majorou, sendo que o segundo veda a cobrança do tributo antes de decorridos noventa dias da publicação da lei que o instituiu ou majorou.

Por fim, entendo que não há óbice quanto a regular tramitação do projeto sob comento. É mister mencionar que a aprovação da presente proposição é de fundamental importância para as finanças municipais, uma vez que aumenta o número de contribuintes, sendo que a omissão quanto a inclusão de novos loteamentos, vias e logradouros públicos na Planta Genérica de Valores representaria renúncia de receita, punível por crime de responsabilidade fiscal.

Em face do exposto, e considerando a documentação que instrui o presente processo, entendo pela constitucionalidade, juridicidade e legalidade do Projeto de Lei nº 556/2024.

É o parecer, s.m.j.

Fernando Geraldo Maria Roque  
Procurador