

CÂMARA

MUNICIPAL DA LAPA - PR
DEPARTAMENTO JURÍDICO



Câmara Municipal da Lapa - PR



PROTOCOLO GERAL 964/2025
Data: 05/05/2025 - Horário: 16:19
Administrativo

PARECER

Projeto de Lei Complementar nº 01/2025.

Súmula: Institui a Planta Genérica de Valores do Município da Lapa e regula a forma de apuração do valor venal de imóveis, para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, e das outras providências.

1 – PREÂMBULO

Vem para análise do Departamento Jurídico da Câmara Municipal da Lapa o Projeto de Lei Complementar nº 01/2025, de autoria do Poder Executivo Municipal, cujo objeto é instituir a Planta Genérica de Valores do Município da Lapa e regular a forma de apuração do valor venal de imóveis, para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, e das outras providências.

2 - CARÁTER OPINATIVO DESTE PARECER

Inicialmente, cumpre esclarecer que todo o exposto trata-se de um parecer opinativo técnico-jurídico, o qual, segundo o renomado doutrinador HELY LOPES MEIRELLES, em sua incontestável obra Direito Administrativo Brasileiro, Editora Malheiros, ensina:

“Pareceres administrativos são manifestações de órgãos técnicos sobre assuntos submetidos à sua consideração. O parecer tem caráter meramente opinativo, **não vinculando a Administração ou os particulares à sua motivação ou conclusões**, salvo se aprovado por ato subsequente. Já então, o que subsiste como ato administrativo, não é o parecer, mas sim o ato de sua aprovação, que poderá revestir a modalidade normativa, ordinária, negocial, ou punitiva.” (Hely Lopes Meirelles, Direito Administrativo Brasileiro, 26ª ed., Malheiros, p. 185).

No mesmo sentido, Celso Antônio Bandeira de Mello, não obstante classificar os pareceres como atos administrativos de administração consultiva, deixa expresso,

entretanto, que visam eles 'a informar, elucidar, sugerir providências administrativas a serem estabelecidas nos atos de administração ativa' (Celso Antônio Bandeira de Mello, Curso de Direito Administrativo, 13ª ed., Malheiros, 2.001, p. 377).

Desta forma, tem-se que os senhores Vereadores em nenhum momento estão condicionados as razões aqui expostas, visto que, por trata-se de parecer de caráter não vinculativo não há obrigatoriedade de sua observância, mesmo porque, nossa Constituição no inciso VIII do artigo 29 garante a "inviolabilidade dos Vereadores por suas opiniões, palavras e votos no exercício do mandato e na circunscrição do Município."

3 - DO PROJETO

Pela análise do Projeto, verifica-se que se pretende a instituição da Planta Genérica de Valores do Município da Lapa e regular a forma de apuração do valor venal de imóveis, para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, a qual, de acordo com o artigo 1º da proposta, entrará em vigor a partir de 1º de janeiro de 2026.

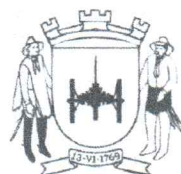
A Planta Genérica constitui um instrumento técnico-jurídico fundamental para a definição dos valores venais dos imóveis urbanos no âmbito municipal. Sua formulação decorre da aplicação de cálculos específicos, respaldados por avaliações individuais das propriedades, servindo como parâmetro para a apuração de tributos como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e a Contribuição de Melhoria.

Nesse sentido, a planta genérica viabiliza uma tributação equitativa, assegurando que o ente municipal possa exigir dos contribuintes valores proporcionais à realidade mercadológica, por meio da adequação do valor venal dos imóveis aos preços praticados no mercado imobiliário.

Ademais, ela não se limita à sua função fiscal. Ela também desempenha um papel estratégico no planejamento urbano, orientando a atuação regulatória do poder público no que tange ao uso e à ocupação do solo.

Para o cálculo do valor dos terrenos, serão consideradas as influências da localização do terreno na quadra com relação ao logradouro, conjugando-se as suas características ao relevo predominante e ao nível em que este se encontra, tendo, por referência, os logradouros para as quais possuem testadas e fará através da aplicação dos fatores de correção constantes da Tabela II da proposta.

O valor venal das edificações será obtido através do produto de suas áreas construídas pelos valores unitários do metro quadrado correspondentes à categoria da



CÂMARA

MUNICIPAL DA LAPA - PR

DEPARTAMENTO JURÍDICO

edificação- CE, constantes da tabela V, com base nos dados cadastrais existentes do imóvel ou através de apuração no local, de conformidade com as características predominantes descritas no anexo II, da matéria.

De acordo com o artigo 17 da proposta, para efeito de cálculo do IPTU de imóvel urbano não edificado, fica definida a alíquota de 1% (um por cento) e a alíquota de 0,36% (trinta e seis décimos de percentual) para o imóvel urbano edificado a ser aplicada sobre o valor venal do imóvel de acordo à planta genérica de valores

Com relação ao lançamento do devido imposto para o ano de 2026, de acordo com pedido de substituição de folha, será aplicado para o ano de início de vigência o percentual de 10% (dez por cento) do valor venal apurado na forma prevista nesta lei, sendo acrescido o percentual de 10% (dez por cento) do valor venal apurado, respectivamente, nos exercícios de 2027 a 2035.

Para sua formulação, de acordo com a justificativa anexada à proposta, o Executivo Municipal demonstra que:

A aprovação do Presente Projeto de Lei visa cumprir as determinações elencadas no acórdão exarado pelo pleno do Tribunal de Contas do Paraná, que trata da desatualização do valor venal dos imóveis urbanos do Município da Lapa, frente aos valores praticados de mercado.

Daí a razão da propositura do presente projeto, que se reveste em regularizar, as inconsistências tributárias (IPTU) nos imóveis urbanos do Município, bem como atender a prerrogativa legal de exercício de capacidade plena tributária do Município.

Por fim, a proposta prevê que a correção monetária da base de cálculo do imóvel poderá ser reajustada anualmente pelo executivo por decreto, de acordo com o Fator de Conversão e Atualização Monetária – FCA, índice oficial do Município da Lapa.

Nossa Constituição sobre o tema diz que:

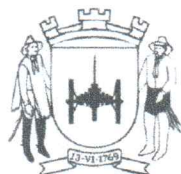
Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana;

§ 1º Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182, § 4º, inciso II, o imposto previsto no inciso I poderá: (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 29, de 2000)

I - ser progressivo em razão do valor do imóvel; e (Incluído pela Emenda Constitucional nº 29, de 2000)

II - ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 29, de 2000)



CÂMARA

MUNICIPAL DA LAPA - PR

DEPARTAMENTO JURÍDICO

III - ter sua base de cálculo atualizada pelo Poder Executivo, conforme critérios estabelecidos em lei municipal. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 132, de 2023)

§ 1º-A O imposto previsto no inciso I do caput deste artigo não incide sobre templos de qualquer culto, ainda que as entidades abrangidas pela imunidade de que trata a alínea "b" do inciso VI do caput do art. 150 desta Constituição sejam apenas locatárias do bem imóvel. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 116, de 2022)

No mesmo sentido, nossa Lei Orgânica disciplina a matéria da seguinte forma;

"Art. 30. Compete aos Municípios:

I – legislar sobre assuntos de interesse local;

(...)

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

Art. 21 - Cabe à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, legislar sobre as matérias de competência do Município, especialmente no que se refere ao seguinte:

I - assuntos de interesse local, inclusive suplementando a legislação federal e estadual, notadamente no que diz respeito:

(...)

p) às políticas públicas do Município;

II - tributos municipais, bem como autorizar isenções e anistias fiscais e a remissão de dívidas;

A Lei Complementar nº 03/2011, que Instituiu o Novo Código Tributário do Município da Lapa, diz que:

Art. 2º - São Tributos Municipais:

I - o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana;

(...)

Art. 12 - O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado em zona urbana do Município.

Parágrafo Único - O fato gerador do Imposto ocorre anualmente, no dia 1º (primeiro) de janeiro de cada ano.

Art. 13 - A incidência do imposto independe do cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

Art. 14 - Para os efeitos deste Imposto entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, observado o requisito mínimo da existência de



CÂMARA

MUNICIPAL DA LAPA - PR

DEPARTAMENTO JURÍDICO

melhoramentos indicados em pelo menos dois incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Município da Lapa:

- I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II - abastecimento de água;
- III - sistema de esgotos sanitários;
- IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- V - escola primária ou posto de saúde, a uma distância máxima de 03 (três) quilômetros do imóvel considerado;

§ 1º - A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos deste artigo;

§ 2º - A lei municipal pode considerar urbana a área que, localizada fora da zona urbana, seja comprovadamente utilizada como sítio de recreio e no qual a eventual produção não se destine ao comércio.

Parágrafo Único - O Imposto não incide sobre o imóvel que, localizado dentro da zona urbana, seja comprovadamente utilizado em exploração extrativo-vegetal, agrícola, pecuária ou agro-industrial, independentemente de sua área, conforme lei específica.

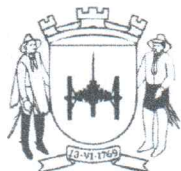
Art. 15 - Os bens imóveis, para os efeitos deste Imposto, serão classificados como terrenos ou prédios.

§ 1º - Considera-se terreno o bem imóvel:

- I - sem edificação;
- II - em que houver construção paralisada ou em andamento, bem como aquelas em ruínas, em demolição, condenadas ou interditadas;
- III - cuja construção seja de natureza temporária ou provisória, ou possa ser removida sem destruição, alteração ou modificação;
- IV - os imóveis em que houver edificação considerada inadequada, a critério da Administração, seja pela situação, dimensão, destino ou utilidade da mesma;
- V - os imóveis que contenham edificações de valor não superior à vigésima parte do valor do terreno, localizados em áreas definidas pelo Executivo;
- VI - os imóveis destinados a estacionamento de veículos e depósitos de materiais, desde que a construção seja desprovida de edificação específica.

§ 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 destino, desde que não compreendida nas situações do parágrafo anterior.

5 – TRAMITAÇÃO



CÂMARA

MUNICIPAL DA LAPA - PR

DEPARTAMENTO JURÍDICO

De acordo com nosso Regimento Interno, a propositura deverá ser submetida ao crivo das Comissões Permanentes de Legislação Justiça e Redação e Comissão de Economia, Finanças e Orçamento.

Após a emissão dos pareceres na forma regimental e a posterior inclusão na ordem do dia, a propositura deverá ser votada em dois turnos de discussão e votação (art. 124 do R.I.), sendo que o quorum para deliberação da matéria é o da maioria absoluta e o para aprovação também o da maioria absoluta, ressaltando-se que, na presente matéria, o Vereador que estiver presidindo a Sessão terá direito a voto.

6 – CONCLUSÃO

Isto posto, tem-se que o Projeto de Lei ora apresentado atende as normas jurídicas, não havendo nenhum óbice ao prosseguimento do mesmo com a deliberação pelo Douto Plenário desta Casa de Leis.

Vale ressaltar, que a emissão de parecer por esta Procuradoria Jurídica não substitui o parecer das Comissões Permanentes, porquanto essas são compostas pelos representantes do povo e constituem-se em manifestação efetivamente legítima do Parlamento. Dessa forma, a opinião jurídica exarada neste parecer não tem força vinculante.

É o parecer, salvo melhor juízo das Comissões Permanentes e do Plenário desta Casa Legislativa.

Lapa, 05 de maio de 2025.

Jonathan Dittrich Junior
OAB/PR 37.437



Documento assinado digitalmente

JONATHAN DITTRICH JUNIOR

Data: 05/05/2025 15:20:34 -0300

Verifique em <https://validar.itl.gov.br>