

**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.

Vem para análise desta Comissão, 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.

De acordo com nosso Regimento Interno, a esta Comissão compete:

**Art. 53** - A análise das proposições compete:

(...)

II - à Comissão de Economia, Finanças e Orçamento quanto aos aspectos econômicos, financeiros, especialmente em:

- a) matéria tributária, abertura de crédito adicional, operações de crédito, dívida pública e outras matérias, que direta ou indiretamente, alterem a despesa ou a receita do Município ou que ainda repercutam no Patrimônio Municipal;
- b) projetos de plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e, privativamente, o projeto do orçamento anual e a prestação de contas do Poder Executivo Municipal e da Mesa Executiva do Poder Legislativo;
- c) matérias que digam respeito às políticas macro econômicas de crescimento e desenvolvimento econômico Municipal, regional ou outro cujo Município da Lapa seja participante;

Em sua justificativa, o autor da proposta esclareceu 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.”

Pela análise do Projeto, verifica-se que se pretende a instituição da Planta Genérica





# CÂMARA MUNICIPAL DA LAPA - PR

## COMISSÃO DE ECONOMIA, FINANÇAS E ORÇAMENTO

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, sendo que, conforme pedido de substituição de folha proposto pelo Executivo, para os novos valores atribuídos, para o ano de 2026 será utilizado o percentual de 10% (dez por cento) do valor venal apurado na forma prevista, acrescentando-se o percentual de 10% (dez por cento) do valor venal apurado, respectivamente, nos exercícios de 2027 a 2035.

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.

Sobre o tema, o Tribunal de Contas do Estado do Paraná manifestou-se no seguinte sentido:

Municípios devem atualizar planta de valores de imóveis, base de cálculo do IPTU

Os 399 municípios paranaenses devem atualizar periodicamente sua Planta Genérica de Valores (PGV), utilizada para a apuração do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e demais tributos imobiliários. O objetivo é assegurar o pleno potencial arrecadatório, cobrando o valor justo dos contribuintes e promovendo justiça social e fiscal. A recomendação é do Tribunal de Contas do Estado do Paraná (TCE-PR).

A indicação é de que a revisão periódica da PGV seja determinada por meio de lei. A revisão, fundamentada em estudos técnicos capazes de retratar os valores venais dos imóveis, compatíveis com os de mercado, deverá seguir os prazos fixados na Portaria nº 511, emitida em 2009 pelo então Ministério das Cidades. Essa portaria estabelece que a PGV seja atualizada a cada quatro anos, com no máximo o dobro desse prazo para os municípios com população de até 20 mil habitantes.

(...)

A base de cálculo do IPTU é o valor venal dos imóveis - o preço que terrenos e edificações alcançariam na venda à vista, seguindo condições usuais de mercado. Para apurar o valor venal, costuma-se adotar instrumentos que permitem a avaliação em massa dos imóveis por meio da Planta Genérica de Valores, cuja fórmula de cálculo considera atributos como localização do terreno, padrão e tempo das edificações nele construídas. O IPTU representa, em média, 28% da receita tributária dos municípios do Paraná.

(...)

Considerando-se os 303 municípios que editaram PGV, apenas 103 (34%) obedeciam aos intervalos regulares na atualização desse instrumento fixados no artigo 30 da Portaria 511/09 do Ministério das Cidades. Desse grupo, 65 prefeituras não atualizam a PGV há mais de 20 anos - em 18 delas a defasagem supera três décadas.

A desatualização é generalizada, independentemente do porte do município. Nos que têm mais de 20 mil habitantes, enquadrados na revisão quadrienal, atingiu 80%. O índice é superior aos 61% verificados nos municípios com população abaixo daquele patamar, em que é permitida a atualização no prazo de até oito anos, desde que comprovada a manutenção dos níveis de preço do mercado imobiliário local.



# CÂMARA MUNICIPAL DA LAPA - PR

## COMISSÃO DE ECONOMIA, FINANÇAS E ORÇAMENTO

Relatado pelo presidente, conselheiro Fabio Camargo, o processo de Homologação de Recomendações foi aprovado por unanimidade pelo Tribunal Pleno do TCE-PR, na sessão de plenário virtual nº 3/22, concluída em 17 de março. Além das recomendações aos municípios, cujo cumprimento será acompanhado pelo Tribunal, foi aprovada a tramitação de Projeto de Resolução (Processo nº 737089/21) dispondo sobre os prazos para atualização da PGVs pelos municípios.

Fonte: <https://www1.tce.pr.gov.br/noticias/municipios-devem-atualizar-planta-de-valores-de-imoveis-base-de-calculo-do-iptu/9722/N> Acesso em 05/05/2025.

Conforme previsto na proposta, para o calculo do valor dos terrenos, serão consideradas as influências da localização do terreno na quadra com relação ao logradouro.

No que se refere ao lançamento do imposto para o ano de 2026, 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, com o acréscimo do percentual de 10% (dez por cento) do valor venal apurado, nos exercícios de 2027 a 2035.

Nossa Constituição sobre o tema diz que:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana;

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”;

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



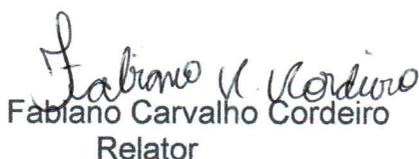
Acyr Hoffmann  
Presidente

Lapa, 05 de maio de 2025.

Câmara Municipal da Lapa - PR



PROTOCOLO GERAL 997/2025  
Data: 06/05/2025 - Horário: 18:41  
Administrativo



Fabiano Carvalho Cordeiro  
Relator



Paulo Cezar Figueiro Turmina  
Membro