



EXCELENTÍSSIMO SENHOR VEREADOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL, ARTHUR BASTIAN VIDAL.

Ofício N. 220/2025

Lapa, 19 de maio de 2025.

O Município da Lapa, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ/MF, sob o n. 76.020.452/0001-05, com sede localizada na Praça Mirazinha Braga, 87, Centro Histórico, CEP: 83.750-033, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, Diego Timbirussu Ribas, manifesta-se acerca do Ofício n. 313/2025/PRESI/SEC, no tocante ao atendimento do requerimento n. 88/2025, de autoria do Excelentíssimo Senhor Vereado Bruno Bux.

O Requerimento n. 88/2025 requer do Poder Executivo Municipal a convocação de audiência pública que trate do Projeto de Lei Complementar n. 01/2025, que altera 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 Urbana”.

Contudo, entende-se que não há fundamento legal ou técnico que justifique o acolhimento do pedido, tendo em vista as razões abaixo:

1.

Na legislação municipal, não há qualquer previsão que determine a realização de audiência pública preliminar para deliberar sobre assuntos de ordem tributária. Ou seja, não é uma diligência obrigatória ou contributiva para a tramitação e votação de projeto de lei sobre tal temática.

Se assim o fosse, compreende-se que toda e qualquer alteração na legislação tributária e financeira do Município, por menor que fosse, deveria exigir tal expediente.

Aliás, a própria votação deste Projeto em sessão legislativa já é uma forma de expô-lo ao escrutínio popular, visto que será deliberado e decidido pelos legítimos representantes da população lapeana, os quais foram democraticamente eleitos para tal função. Se todo assunto de grande relevância

Gabinete do Prefeito

22/05/25





merecesse uma audiência pública, a grande maioria dos projetos deliberados também deveria seguir este expediente, o que prejudicaria e atrasaria os trâmites legislativos – acarretando em um prejuízo direto da população.

Ademais, tanto o trâmite administrativo (ainda enquanto anteprojeto, Prefeitura Municipal) quanto o legislativo desse Projeto são de livre acesso ao público, o que evidencia – juntamente com a sessão legislativa aberta ao público – a transparência do Projeto.

Portanto, não há razão para a realização da requerida audiência.

2.

Rememora-se também que a presente alteração cumpre o Acórdão n. 3373/2023, do Tribunal de Contas do Estado do Paraná (TCE-PR), que acusou a existência de uma defasagem entre os valores venais e que servem de base para o lançamento do IPTU, e os valores atualmente praticados pelo mercado imobiliário do Município.

Acusa-se que, em alguns casos, a defasagem é tanta que valorização não repercute na esfera tributária. No caso mais extremo verificado pelo TCE, o valor venal de um imóvel correspondia a 12% (doze por cento) do respectivo valor de venda. A título exemplificativo, apresenta-se a amostra de dados coletada pelo TCE (fl. 11 da Representação n. 4/2022):

FONTE: Anúncios de imóveis à venda			
Valor venal base para o lançamento IPTU 2019	Valor de venda do anúncio imobiliário	Valor de venda ajustado*	Valor venal lançamento / Valor de venda ajustado (%)
49.425,35	220.000,00	123.200,00	40%
88.123,78	330.000,00	184.800,00	48%
63.298,22	180.000,00	100.800,00	63%
234.681,90	700.000,00	392.000,00	60%
108.931,90	380.000,00	212.800,00	51%

Para a Coordenadoria de Monitoramento e Execuções do TCE-PR (CMEX), tal panorama acarreta no enfraquecimento da arrecadação local de tributos, na perpetuação da injustiça fiscal e social e no tratamento heterogêneo dos contribuintes.





Segundo o TCE, tal descompasso beneficia imóveis que sofreram alta valorização nos últimos trinta anos e prejudica os proprietários mais humildes e que ainda não possuem uma casa própria.

Cita-se o referido acórdão, que decidiu pelo seguinte:

[...] b) Quanto ao Achado 4: **Atualizar**, no prazo de 12 (doze) meses, a **legislação que regulamenta a Planta Genérica de Valores (PGV)** - com base em estudo técnico estatístico de dados de mercado – de modo que os valores venais dos imóveis urbanos do Município retratados pelo instrumento sejam compatíveis com os valores que os imóveis alcançariam em operações de compra e venda à vista, em condições normais do mercado imobiliário. O cumprimento da determinação poderá ser demonstrado mediante a apresentação de documentos que comprovem a implementação das medidas indicadas, **na forma da lei atualizada da Planta Genérica de Valores (PGV)**, sustentada em estudo estatístico específico que estima os valores venais para os imóveis localizados no perímetro urbano do Município.

(TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DO PARANÁ. TRIBUNAL PLENO. Acórdão n. 3373/2023. Representação. Processo n. 753815/2022. Relator: Conselheiro Ivan Lelis Bonilha).

Registra-se que a atual planta genérica de valores está vigente **há quase trinta anos** (Lei n. 1.313/1995), o que reforça o quadro de incompatibilidade entre a atual planta genérica de valores e os valores tipicamente praticados pelo mercado imobiliário.

3.

Com gênese na decisão do TCE-PR, o projeto em comento se baseou nos valores estabelecidos pelo mercado imobiliário. Para tanto, o projeto engloba equações, tabelas e diversos parâmetros e coeficientes para aferir os valores venais dos imóveis de maneira justa, objetiva e isonômica.

Tal objetividade se pautou, primariamente, nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) – em especial, na NBR-14653, denominada de “Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT”.

Ademais, o projeto em tela foi produzido pelo Município através do Contrato de Prestação de Serviços n. 205/2020, celebrado com a empresa DRZ Geotecnologia e Consultoria Ltda Epp, empresa cuja experiência em gestão de cidades perdura há mais de vinte anos.

Assim, compreende-se que eventuais alterações na Planta Genérica apresentada – não raro, imbuídas de motivações unicamente políticas ou





particulares — teriam o potencial de ferir a objetividade do Projeto, o respeito às normas técnicas e, principalmente, não observar a justiça social e tributária.

Diante do exposto, este Município manifesta-se contrariamente à realização da audiência pública solicitada, dada a ausência de fundamento legal ou técnico que justifique tal pedido. Ademais, reitera-se o compromisso com a transparência e com a justiça fiscal e social na condução deste processo legislativo.

Aproveito o ensejo para renovar nossos votos de elevada estima e distinta consideração.

Lapa, 19 de maio de 2025.



Assinado digitalmente por:
**DIEGO TIMBIRUSSU
RIBAS:04222448990**
19/05/2025 11:31:20

DIEGO TIMBIRUSSU RIBAS
Prefeito Municipal da Lapa



AGIR COMO PRAXE
ARTHUR VIDAL
PRESIDENTE

Câmara Municipal da Lapa - PR



PROTOCOLO GERAL 1200/2025
Data: 19/05/2025 - Horário: 15:33
Administrativo

