

## **P A R E C E R**

Nº 3178/2023<sup>1</sup>

- TB – Tributação. Projeto de lei complementar que altera lei local no que tange às alíquotas do IPTU. Iniciativa do Chefe do Executivo local. Análise da validade. Inteligência do Parecer/IBAM nº 3129/2023. Considerações.

### **CONSULTA:**

No que tange ao PLC que deu origem à prolação do Parecer/IBAM nº 3129/2023, indaga o consulente:

"Com uma eventual revisão da Planta Genérica de Valores, o que deve ocorrer, esse aumento do IPTU iria ocorrer, levando em consideração que atualmente a alíquota é menor se houve revisão da Planta Genérica de Valores?"

Levando em consideração que atualmente o percentual condiciona a essa eventual revisão, assim após a revisão os valores seriam maiores do que atualmente previstos? Ou seja, seria melhor que o texto previsse no "novo" CTM (LC 199/2017) que o valor anteriormente cobrado era 1% e 2% no seu §2º, até para que a com a revogação do CTM anterior não ficasse sem previsão legal do percentual, e a redação atual do caput permanecer com a alíquota menor em caso de revisão, para que não haja impacto tão oneroso para o contribuinte?"

A consulta vem acompanhada da documentação pertinente.

## RESPOSTA:

Inicialmente, temos que, por ocasião da prolação do Parecer/IBAM nº 3129/2023 restou assentado que:

"Seja como for, **se de fato** a propositura em tela mantém as alíquotas da redação anterior à atualmente vigente, apenas corrigindo a redação atual em razão do fato de que a nova planta de valores não foi aprovada, não há que se perquirir aumento ou diminuição do IPTU e a medida **é de todo louvável** vez que enseja segurança jurídica aos intérpretes da lei local e aos contribuintes." (Grifos do original).

Rememorado isto, passamos a enfrentar as questões trazidas pelo consulente de forma individualizada:

***"com uma eventual revisão da Planta Genérica de Valores, o que deve ocorrer, esse aumento do IPTU iria ocorrer, levando em consideração que atualmente a alíquota é menor se houve revisão da Planta Genérica de Valores?"***

Como sabido, a Planta de valores (PGV) é o instrumento utilizado para padronizar os critérios de apuração do valor venal dos imóveis, o qual se constitui na base de cálculo do IPTU. O referido instrumento considera, além do tamanho e do valor do m<sup>2</sup> da área construída e do terreno, outros coeficientes em conjunto, tais como o fator de obsolescência e, no valor venal da área do terreno urbano onde o imóvel se situa, outros coeficientes tais como tipo de terreno, profundidade, fração ideal, fator condominial, etc.

Nessa esteira, decerto, uma eventual revisão da planta genérica, ensejará aumento da base de cálculo e, conseqüentemente, implicará em aumento do IPTU.

***"Ou seja, seria melhor que o texto previsse no "novo" CTM (LC 199/2017) que o valor anteriormente cobrado era 1% e 2% no seu §2º, até para que a com a revogação do CTM anterior não ficasse sem previsão legal do percentual, e a redação atual do caput permanecer com a alíquota menor em caso de revisão, para que não haja impacto tão oneroso para o contribuinte?"***

A alteração que se pretende introduzir no CTM através do PLC analisado no Parecer/IBAM nº 3129/2023 é a seguinte:

"Art. 199 (...)

I - tratando-se de imóvel edificado - alíquota de 1% (um por cento);

II - (revogado)

III - tratando-se de imóvel não edificado - alíquota de 2% (dois por cento);

§1º (revogado)

§2º (revogado)"

Na tentativa de tentar preservar os contribuintes de um grande aumento com eventual aprovação de uma nova Planta Genérica de Valores, nada impede que se consigne em um parágrafo que com a aprovação da mesma as alíquotas serão reduzidas na forma que atualmente prescreve o art. 199 do CTM. De outra feita, nada impede que tais alíquotas venham a ser revistas/diminuídas no futuro por ocasião da efetiva aprovação da nova planta.

No mais, reiteramos por completo o teor do Parecer/IBAM nº

3129/2023.

Isto posto, concluímos objetivamente a presente consulta na forma das razões exaradas.

É o parecer, s.m.j.

Priscila Oquioni Souto  
Assessora Jurídica

Aprovo o parecer

Marcus Alonso Ribeiro Neves  
Consultor Jurídico

Rio de Janeiro, 26 de outubro de 2023.