



PARECER Nº

417

/2026

Substitutivo nº 3 ao Projeto de Lei Complementar nº 19/2026

Processo nº 413/2026

Iniciativa: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Assunto: Dispõe sobre o valor venal imobiliário na Planta Genérica de valores e dá outras providências.

Da constitucionalidade formal

Trata-se de Projeto de Lei Complementar que objetiva dispor sobre o valor venal imobiliário na Planta Genérica de Valores (PGV), revogar a legislação anterior sobre o tema e trazer alterações ao Código Tributário Municipal e aos seus anexos.

O projeto de lei ora analisado trata de matéria tributária, de iniciativa concorrente entre o Poder Executivo e o Poder Legislativo, nos termos da tese fixada no Tema nº 682 do E. STF: "Inexiste, na Constituição Federal de 1988, reserva de iniciativa para leis de natureza tributária, inclusive para as que concedem renúncia fiscal. ".

O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) é tributo de natureza real, cuja incidência, base de cálculo e sujeição passiva encontram-se disciplinadas nos artigos 32 a 34 do Código Tributário Nacional, conforme:

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana **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 na zona urbana do Município.

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- 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 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.



§ 2º 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 do parágrafo anterior.

Art. 33. A base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.

Parágrafo único. Na determinação da base de cálculo, não se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

Portanto, para que o IPTU seja efetivamente cobrado, é necessário que a Administração Pública apure o valor venal de cada imóvel localizado na zona urbana do município.

Dada a grande quantidade de imóveis urbanos existentes e em construção, tal tarefa é impraticável em termos de custo, material humano disponível e tempo. Daí a importância da Planta Genérica de Valores, pois tal instrumento determina de forma estimada o valor do metro quadrado dos imóveis nas diversas regiões do Município, quando se mostra impraticável a sua avaliação detalhada.

Trazendo para a Doutrina, temos que a PGV é instrumento técnico de tarefa da administração pública:

De fato, os mapas ou plantas de valores têm como objetivo a fixação de fatores e índices determinantes dos valores médios unitários de metro quadrado de terreno e de construção. Contêm, portanto, padrões numericamente definidos, que são índices gerais aplicáveis a quadras, áreas, zonas ou bairros e a espécies de construção (luxo, normal, popular etc.). Portanto, a confecção desses mapas de valores é tarefa técnica afeta à Administração Pública, que, para isso, se vale de pesquisa no mercado imobiliário. São ou devem ser "aproximações" ou "estimativas" que devem nortear o encontro do valor venal de cada imóvel em particular.¹

¹ DERZI, Misabel de Abreu Machado. Princípios Fundamentais no Direito Tributário Municipal. In MARTINS, Ives Gandra da Silva & GODOY, Mayr (coord.). Tratado de Direito Municipal. Volume I. São Paulo: Quartier Latin, 2012, p.281.



Assim considerando, vem o presente projeto atualizar disposições da antiga Planta Genérica de Valores, e assim o faz por meio de lei em sentido formal, de forma necessária, visto que as alterações podem representar aumento real no cálculo do valor venal para além de mero reajuste inflacionário.

O princípio constitucional da reserva legal, previsto no inciso I do art. 150 da Constituição Federal, é claro ao vedar a exigência e o aumento de tributo sem lei que o estabeleça, determinação está relacionada ao brocardo “no taxation without representation”, profundamente relacionado ao princípio democrático e à justiça tributária.

Nesse sentido, o STF no julgamento do Tema 211 reforçou a necessidade de lei em sentido formal para atualização da base de cálculo do IPTU, fixando a Tese: “A majoração do valor venal dos imóveis para efeito da cobrança de IPTU não prescinde da edição de lei em sentido formal, exigência que somente se pode afastar quando a atualização não excede os índices inflacionários anuais de correção monetária.”.

Diante de todo exposto, consideramos que o Projeto de Lei ora analisado cumpre os requisitos formais, motivo pelo qual deve ser considerado **CONSTITUCIONAL**.

A Comissão de Tributação, Finanças e Orçamento deverá se manifestar sobre o assunto.

Pela legalidade.

É o parecer, s.m.j.

Sala de reuniões das comissões, 10 de setembro de 2026.

Dr. Lelo
Presidente da Comissão

Geani Trevisóli

Maria Paula



CÂMARA MUNICIPAL DE ARARAQUARA

ASSINATURAS DIGITAIS

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de Araraquara. Para verificar as assinaturas, clique no link: <https://consulta.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar?chave=74SD5U2438PZA3WZ>, ou vá até o site <https://consulta.camara-arq.sp.gov.br/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: **74SD-5U24-38PZ-A3WZ**

