



OF. SMGO/DALE Nº 660/2022

Belo Horizonte, 31/08/2022

Assunto: Resposta à **Proposta de Diligência ao Projeto de Lei nº 375/2022** – Autoria da Vereadora Fernanda Pereira Altoé – encaminhada pelo ofício Dirleg nº 4.119/22, de 29/07/2022.

Senhora Presidente,

Reporto-me à Proposta de Diligência ao Projeto de Lei nº 375/2022, de autoria da Vereadora Fernanda Pereira Altoé, que “Dispõe sobre o reajuste zero do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) para os exercícios financeiros de 2023 e 2024 no município de Belo Horizonte.”.

Consultada, a Secretaria Municipal de Fazenda manifestou-se por meio do ofício SUREM/DALE nº 120/2022, conforme cópia anexa.

Sendo o que se apresenta para o momento, subscrevo-me.

Atenciosamente,

Leonardo Amaral Castro

Secretário Municipal Adjunto de Governo

Subsecretário de Relações Institucionais

Excelentíssima Senhora
Presidente da Câmara Municipal
Vereadora Nely Aquino
CAPITAL



PREFEITURA MUNICIPAL
DE BELO HORIZONTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DA RECEITA MUNICIPAL

Ofício SUREM/DALE n.º 120/2022

Belo Horizonte, 26 de agosto de 2022.

Assunto: Diligência - Projeto de Lei nº 375/22 – TAG SMFA 352523

Senhor Diretor,

Relativamente ao Projeto de Lei nº 375/22, por meio do qual se propõe a não aplicação da correção monetária anual do IPTU, determinada nos termos do parágrafo único do art. 72 da Lei nº 5.641, de 1989 e art. 14 da Lei nº 8.147, de 2000, para os exercícios de 2023 e 2024, apresentamos as considerações a seguir.

Cumpramos salientarmos, inicialmente, que a proposição legislativa em exame tem como objetivo o "congelamento" do IPTU relativo aos exercícios de 2023 e 2024, cujos valores não seriam atualizados pelo IPCA-e, conforme previsão expressa da legislação municipal retro mencionada, resultando no lançamento do IPTU 2023 e 2024, com os mesmos valores nominais lançados em 2022.



Ilmo. Sr.

Felipe Prates Rozenberg

Diretoria de Acompanhamento Legislativo - DALE

Subsecretaria de Relações Institucionais

GENOT/AMLS



Consoante estabelece o art. 72 da Lei nº 5641, de 1989, a base de cálculo do IPTU¹, qual seja, o valor venal dos imóveis, é apurada por meio do Mapa de Valores Genéricos aprovado em lei municipal específica², que contém a Listagem ou Planta de Valores de Terrenos, a Tabela de Preços de Construção e os fatores específicos de correção que impliquem em depreciação ou valorização do imóvel. De acordo com o parágrafo único do aludido disposto, *"não sendo expedido o Mapa de Valores Genéricos, os valores venais dos imóveis - base de cálculo do IPTU - serão atualizados com base nos índices oficiais de correção monetária divulgados pelo Governo Federal"*, tratando-se, portanto, de medida que nos termos do art. 97, §2º, da Lei nº 5.172, 1966, Código Tributário Nacional, não constitui majoração de tributo, mas mera atualização do seu valor monetário. A propósito, inclusive, não é demais ressaltar o entendimento da jurisprudência pátria, consagrado na SÚMULA Nº 160 do STJ, segundo a qual, *in verbis: É defeso, ao Município, atualizar o IPTU, mediante decreto, em percentual superior ao índice oficial de correção monetária"*.

A proposição de lei em comento interfere diretamente no Mapa de Valores Genéricos do IPTU, acarretando a modificação da base de cálculo imposto por meio da sua redução discriminada, decorrente da proposição de não se corrigir monetariamente os seus valores por dois anos consecutivos. Outrossim, podemos concluir que essa proposição de lei concede, na prática, benefício fiscal para o IPTU, caracterizado no §1º do art. 14 da LC nº 101³, de 2000, a Lei de Responsabilidade Fiscal, eis que o comando normativo proposto atinge diretamente de forma depreciativa o valor da base de cálculo e em consequência o próprio valor do imposto a ser lançado para os exercícios de 2022 e 2023.

¹ Lei nº 5.172, de 1966 - Código Tributário Nacional:

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.

² Lei nº 5.172, de 1966 - Código Tributário Nacional:

Art. 97. Somente a lei pode estabelecer:

I - a instituição de tributos, ou a sua extinção;

II - a majoração de tributos, ou sua redução, ressalvado o disposto nos artigos 21, 26, 39, 57 e 65;

III - a definição do fato gerador da obrigação tributária principal, ressalvado o disposto no inciso I do § 3º do artigo 52, e do seu sujeito passivo;

IV - a fixação de alíquota do tributo e da sua base de cálculo, ressalvado o disposto nos artigos 21, 26, 39, 57 e 65;

V - a cominação de penalidades para as ações ou omissões contrárias a seus dispositivos, ou para outras infrações nela definidas;

VI - as hipóteses de exclusão, suspensão e extinção de créditos tributários, ou de dispensa ou redução de penalidades.

§ 1º Equipara-se à majoração do tributo a modificação da sua base de cálculo, que importe em torná-lo mais oneroso.

§ 2º Não constitui majoração de tributo, para os fins do disposto no inciso II deste artigo, a atualização do valor monetário da respectiva base de cálculo.

³ Art. 14. A concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma das seguintes condições:

§ 1º A renúncia compreende anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado.



PREFEITURA MUNICIPAL
DE BELO HORIZONTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DA RECEITA MUNICIPAL

Neste sentido, devemos considerar a renúncia de receita que seria ocasionada caso a aludida proposição legislativa viesse a ser aprovada e implementada, sob aspectos relacionados à responsabilidade fiscal e a legislação municipal que disciplina as diretrizes a serem observadas na elaboração orçamentária do Município.

Assim sendo, em que pese as elevadas intenções da autora da iniciativa legislativa em exame, salientamos, ainda, que a instituição de benefício fiscal que implique na concessão ou ampliação de benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita, tal como a prevista na proposição em exame, deve estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma das condições previstas nos incisos I e II do art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal - LRF, e ainda:

"I - demonstração pelo proponente de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária, na forma do art. 12, e de que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da lei de diretrizes orçamentárias;

II - estar acompanhada de medidas de compensação, no período mencionado no caput, por meio do aumento de receita, proveniente da elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo, majoração ou criação de tributo ou contribuição."

Como se verifica na documentação que acompanha o Projeto de Lei em comento, não foi apresentada qualquer estimativa do impacto orçamentário-financeiro que a implementação da medida implicaria, tampouco demonstrado que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária e que não afetará os resultados fiscais ou acompanhada de medidas de compensatórias na forma prescrita pelo inciso I e II do art. 14 da LRF.

Ademais, não vislumbramos a possibilidade jurídica da sua implementação sem a necessária demonstração da compensação com o aumento de receita, em cumprimento à segunda condicionante acima especificada, de forma a não impactar o equilíbrio fiscal das contas do Município. O inciso II do art. 14 exige que as medidas de compensação sejam provenientes da elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo, majoração ou criação de tributo ou contribuição, o que não se vislumbra na proposição em exame.

Por fim destacamos, ainda, as disposições do artigo 40 da Lei nº 11.308, de 2021, que dispõe sobre as diretrizes para elaboração da LOA 2022, que instituíram demonstrativos que deverão acompanhar a apresentação de proposições legislativas relacionados com a concessão de benefícios fiscais e à renúncia de receitas,

GENOT/AMLS



relacionadas com as metas de resultado nominal e primário e com os objetivos, metas e indicadores relativos à política pública fomentada, que não foram observados pela autora da proposição em exame, conforme se verifica nas disposições deste artigo:

"Art. 40 - Os projetos de lei de concessão de anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que impliquem redução discriminada de tributos ou contribuições, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado, atenderão ao disposto no art. 14 da Lei Complementar Federal nº 101/00, devendo ser instruídos com:

- I - demonstrativo evidenciando que não serão afetadas as metas de resultado nominal e primário;**
- II - demonstrativo evidenciando os benefícios de natureza econômica ou social.**

§ 1º - A renúncia de receita decorrente de incentivos fiscais em todas as regiões da cidade será considerada na estimativa de receita da lei orçamentária.

§ 2º - As proposições que criem ou prorroguem benefícios tributários devem estar acompanhadas dos objetivos, metas e indicadores relativos à política pública fomentada.

§ 3º - O Poder Executivo adotará providências com vistas a elaborar metodologia de acompanhamento e avaliação dos benefícios tributários, incluindo o cronograma e a periodicidade das avaliações, com base em indicadores de eficiência, eficácia e efetividade;

§ 4º - Os projetos de lei aprovados que resultem em renúncia de receita em razão de concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária, financeira, creditícia ou patrimonial, ou que vinculem receitas, deverão conter cláusula de vigência de, no máximo, cinco anos."

Oportuno destacarmos, que disposições nesse mesmo sentido estão previstas também no art. 37 do Projeto de Lei nº 367/22, que dispõe sobre as diretrizes para a elaboração da Lei do Orçamento Anual de 2023, em tramitação na Câmara Municipal.

De outra sorte, insta também salientarmos, questões técnicas relacionadas com manutenção e atualização permanente da Planta de Valores Genéricos – PVG, conforme recomendações originadas de diferentes instâncias, conforme se segue.

Inicialmente, destacamos as recomendações contidas no Relatório Final de Acompanhamento de Fiscalização, originário do Tribunal de Contas do Estado de



Minas Gerais – TCEMG, decorrente de auditoria instaurada por meio da Portaria/DCEM nº 007, de 19/04/2021, da Coordenadoria de Auditoria dos Municípios/DCEM, cujos excertos relacionados com a atualização periódica da Planta de Valores Genéricos – PVG, transcrevemos abaixo, com nossos destaques:

"2.1.4 - Ausência de previsão legal para revisão periódica da planta genérica de valores dos imóveis para cálculo do IPTU.

A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel que, de acordo com a ABNT, "é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

Entretanto, dada a dificuldade em valorar de forma precisa a base de cálculo para cada imóvel individualmente, o princípio da praticidade autoriza que sejam utilizados valores genericamente estabelecidos para cada região específica.

A atribuição desses valores é feita por intermédio de uma Planta Genérica de Valores (PGV). Para que seja considerada existente, a PGV deve conter fatores que segreguem os imóveis a partir de certas características (p. ex.: depreciação do logradouro; testada; limitação pedologia; topografia; entre outros), pois o cálculo uniforme do IPTU para regiões distintas fere o princípio da isonomia.

Esses fatores podem variar em função das peculiaridades de cada município. A elaboração da Planta Genérica de Valores do município, com base no que dispõe o art. 97, IV, do CTN, tem como objetivo refletir, adequadamente, a realidade imobiliária local e contemplar possíveis valorizações e ou desvalorizações havidas em função das transformações urbanas, observando os seguintes aspectos:

I) a avaliação de imóveis, para fins de tributação, deve ser efetuada por profissionais habilitados para atividade técnica de avaliar imóveis, conforme Resolução CONFEA 345/1990 c/c Lei Federal 5.194/1966 e Lei Federal 12.378/2010;

II) A avaliação de imóveis é um processo técnico, que deve ser transparente, estar em conformidade com as normas da ABNT e fornecer ao Município o valor venal, entendido como o valor de mercado, base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU e demais tributos imobiliários;

III) O resultado da avaliação deve retratar a real situação dos valores dos imóveis no mercado, permitindo o fortalecimento da arrecadação local dos tributos imobiliários e a promoção da justiça fiscal e social, com o tratamento isonômico dos contribuintes.

IV) A atividade de avaliação dos imóveis e a necessidade de manter os seus valores atualizados cabe aos administradores municipais.



PREFEITURA MUNICIPAL
DE BELO HORIZONTE

DIRLEG	FI.
<i>WJ</i>	28

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DA RECEITA MUNICIPAL

Conforme o art. 30 da Portaria Moid nº 511, de 07/12/2009, para manter atualizada a base de cálculo do IPTU e demais tributos imobiliários propôs-se que o ciclo de avaliação dos imóveis seja de, no máximo, 4 (quatro) anos.

A mencionada PORTARIA MDIC Nº - 511, DE 7 DE DEZEMBRO DE 2009, do então Ministério das Cidades, assim dispõe:

"Diretrizes para a criação, instituição e atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) nos municípios brasileiros.

Art. 30 Recomenda-se que o resultado final da avaliação retrate a real situação dos valores dos imóveis no mercado, permitindo o fortalecimento da arrecadação local dos tributos imobiliários e a promoção da justiça fiscal e social, com o tratamento isonômico dos contribuintes.

§ 1º - A atividade de avaliação dos imóveis e a necessidade de manter os seus valores atualizados cabe aos administradores municipais.

§ 2º - Para manter atualizada a base de cálculo do IPTU e demais tributos imobiliários recomenda-se que o ciclo de avaliação dos imóveis seja de, no máximo, 4 (quatro) anos.

Além do mais, esclarecemos que tramita na Câmara dos Deputados o Projeto de Lei 3876/15, do deputado Edmilson Rodrigues (PSol-PA), que estabelece normas para elaboração do cadastro territorial dos municípios, cujos artigos 17 a 18 assim dispõem:

"Art. 17. A avaliação de imóveis para fins de lançamento do IPTU e dos demais tributos imobiliários é um processo técnico que deve ser transparente, cuja metodologia deve ser baseada em métodos de avaliação previstos nas normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Art. 18. O objetivo dos trabalhos de avaliação de imóveis para fins tributários é estimar o valor venal dos imóveis, que deve ser entendido como o valor de mercado, de forma a assegurar a equidade, isonomia, justiça fiscal e social.

Art. 19 Os valores dos imóveis estimados para fins fiscais devem ser atualizados em conformidade com o disposto nos artigos 17 e 18, desta lei, no máximo, a cada 4 (quatro) anos.

Assim sendo, estudos desta Subsecretaria da Receita Municipal, anexo, apontam que os valores venais de imóveis considerados atualmente para fins de IPTU e apurados com base nos valores atualizados monetariamente da Planta de Valores Genéricos - PVG vigente de Belo Horizonte, instituída pela Lei nº 9.795, de 2009, acumulam uma

GENOT/AMLS

B



PREFEITURA MUNICIPAL
DE BELO HORIZONTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DA RECEITA MUNICIPAL

DIRLEG	FI.
	29

depreciação ou defasagem média da ordem de 50,59%. Em outras palavras, se comparado os valores venais de imóveis adotados no cálculo do IPTU/2022 com os valores de imóveis atualmente observados no mercado imobiliário, verifica-se que os valores venais de imóveis considerados para apuração do IPTU estão em média 50,59% inferiores aos praticados pelo mercado, com um coeficiente de dispersão médio de 133,10, eis que os parâmetros da PVG vêm sendo apenas corrigidos monetariamente por meio da aplicação do IPCA-e, há 13 anos, em total desalinho às recomendações técnicas retro mencionadas.

Tal fato que resulta em uma tributação imobiliária não isonômica e potencialmente regressiva e injusta, decorrente das distorções provocadas pela desatualização e perda da homogeneidade entre os valores venais relativos de cada tipo construtivo e entre as zonas fiscais do Município considerados na apuração da base de cálculo do imposto. A vedação à aplicação da mera correção monetária por dois anos consecutivos, conforme pretendido no PL em comento, acarretará o aumento das distorções e iniquidades dos valores venais dos imóveis considerados no cálculo do IPTU, agravando e comprometendo a própria equidade, isonomia, justiça fiscal e social desta tributação.

Face ao exposto, do ponto de vista técnico, jurídico, econômico-financeiro, de responsabilidade fiscal e de justiça tributária, julgamos a medida proposta contrária frontalmente as boas práticas relacionadas com a gestão responsável do IPTU, razão pela qual nos opomos francamente à implementação da medida proposta.

Na expectativa de termos esclarecido as questões apresentadas por V.Sa., colocamos inteiramente à disposição para prestarmos quaisquer outras informações julgadas necessárias.

Atenciosamente,

EUGENIO EUSTAQUIO
VELOSO
FERNANDES:49606530604

Assinado de forma digital por EUGENIO
EUSTAQUIO VELOSO
FERNANDES:49606530604
Dados: 2022.08.29 10:30:58 -03'00'

Eugênio Eustáquio Veloso Fernandes
Subsecretário da Receita Municipal

"De acordo"

Leonardo Mauricio Colombini Lima
Secretário Municipal de Fazenda

GENOTAMLS



ANEXO

Comparação de valores de imóveis - Planta IPTU e Valores de Mercado

Principais procedimentos metodológicos utilizados

1) A PORTARIA no 511, DE 7 DE DEZEMBRO DE 2009, publicada pelo Governo Federal, com as diretrizes para o CTM, "Cap VI, avaliação de imóveis", art. 30, fala explicitamente em comparar os valores do IPTU (de todos os imóveis constantes no cadastro imobiliário) com dados de mercado. A comparação que fizemos foi do "valor venal do IPTU" com o "valor base de cálculo do ITBI" - ou seja, usamos uma proxy para "dados de valor de mercado".

2) Quanto ao levantamento e tratamento dos dados:

2.1) ITBI

Extração dos "valores base de cálculo do ITBI", 2019 a 2022 (01/01/2019 a 19/08/2022), por Índice Cadastral, a partir do Data Mart Imobiliário.

Filtros usados para seleção dos ICs a serem incluídos:

- "situação do lançamento" = quitados ou ativos
- Transmissão = "compra e venda"
- Percentual adquirido = 1

Exclusão de todos os IC's duplicados (em função de transações ocorridas no período), exceto a transação mais atual.

2.2) IPTU

Extração dos "valores venais do IPTU", para 2022, por Índice Cadastral (IC), a partir do Data Mart Imobiliário: cerca de 870.000 linhas

Cruzamento com IC's resultantes do ITBI

Eliminação dos ICs transacionados cujo valor venal IPTU = nulo ou branco

3 - Foram calculados os dois indicadores solicitados, tais como pela Portaria 511, art. 30, § 4º e 5º. As fórmulas utilizadas foram:

3.1) Nível de avaliação:

$$\Sigma [V_{IPTU} / V_{ITBI}] \cdot 100$$

§ 4º O nível de avaliação é definido como a média dos quocientes dos valores avaliados, conforme constam no cadastro fiscal, em relação aos preços praticados no mercado para cada tipo de imóvel. A ocorrência de nível de avaliação para cada tipo



PREFEITURA MUNICIPAL
DE BELO HORIZONTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
SUBSECRETARIA DA RECEITA MUNICIPAL

de imóvel inferior a 70% (setenta por cento) ou acima de 100% (cem por cento) indica a necessidade de atualização dos valores."

3.2) Coeficiente de Uniformidade:

$$\Sigma \{ (V_{IPTU} - V_{ITBI}) / V_{IPTU} \} * 100$$

"§ 5º A uniformidade é definida pelo coeficiente de dispersão dos valores, que se traduz como o percentual médio das variações, em módulo, dos valores avaliados em relação aos preços praticados no mercado, para cada tipo de imóvel. A ocorrência de coeficiente de dispersão para cada tipo de imóvel superior a 30% (trinta por cento) indica falta de homogeneidade nos valores e a necessidade de atualização."

Coeficientes Apurados:

tipologia/índices	Vr. Venal IPTU/ Vr. Venal Mercado (%)	Defasagem (%)	Coeficiente de dispersão
CASA	42,22	57,78	174,00
LOJA	44,85	55,15	196,71
APT COM USO NÃO RESIDENCIAL	55,67	44,33	103,55
CASA COM USO NÃO RESIDENCIAL	46,23	53,77	154,76
LOTE VAGO	56,94	43,06	195,92
VAGA RESIDENCIAL	36,34	63,66	256,35
GALPAO	46,32	53,68	159,45
APARTAMENTO	51,99	48,01	110,85
BARRACAO	39,54	60,46	205,58
VAGA COMERCIAL	33,49	66,51	269,92
SALA	44,05	55,95	147,49
BARRACAO COM USO NÃO RESIDENCIAL	46,42	53,58	243,15
média geral	49,41	50,59	133,10

[assinatura]

AVULSOS DISTRIBUIDOS
EM 11/9/22
[assinatura]
Responsável pela distribuição