

São Paulo, 30 de setembro de 2025.

Senhor Presidente,

Em atendimento à consulta formulada pela Dra. Luciana Aparecida dos Santos, Procuradora Jurídica, transmitimos a Vossa Excelência, em anexo, o Parecer nº 231377.01.0001/2025, da lavra da consultora *Patrícia Seco Torres*, da área especializada em Tributos Municipais desta Conam, com a seguinte ementa:

Projeto de lei. Institui a Planta Genérica de Valores para fins de cálculo, lançamento e cobrança do IPTU. Previsão de critérios para atualização do referido mapa de valores por ato do Chefe do Executivo. Análise.

Permanecemos à disposição dessa Administração para a eventual necessidade de outras abordagens da questão apresentada.

Atenciosamente,



Manoel Joaquim dos Reis Filho

Consultor-Geral
OAB/SP N° 19.236

EXMO. SENHOR
RODRIGO MEIRELES
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE
CAÇAPAVA – SP.





Interessada : Câmara Municipal de Caçapava.
Data : 30 de setembro de 2025.
Processo nº : 231377.01.0001/2025.
Consultoria : Tributos Municipais.

Projeto de lei. Institui a Planta Genérica de Valores para fins de cálculo, lançamento e cobrança do IPTU. Previsão de critérios para atualização do referido mapa de valores por ato do Chefe do Executivo. Análise.

A Câmara Municipal de Caçapava, por intermédio da Dra. Luciana Aparecida dos Santos, Procuradora Jurídica, solicita-nos parecer analisando projeto de lei protocolizado pelo Exmo. Sr. Prefeito que institui a Planta Genérica de Valores do Município, revoga a Lei Municipal nº 3.673/1998 e altera dispositivos da Lei Municipal nº 1.430/1970, que reformou o Código Tributário do Município.

A dúvida pontual que nos foi trazida pela Consulente refere-se aos novos critérios previstos na propositura, os quais deverão ser observados para fins de atualização da base de cálculo do IPTU por ato do Chefe do Poder Executivo, nos termos autorizados pelo artigo 156, § 1º, III, da Constituição Federal, sem prejuízo de demais apontamentos gerais que julgemos oportunos.

Passamos a nos manifestar.



É necessário registrar de início que a presente análise se restringe ao aspecto jurídico, sem adentrar em questões relativas aos valores venais atribuídos aos imóveis mediante aplicação das fórmulas previstas no projeto de lei levado à apreciação dos nobres Vereadores, o qual, além de atualizar Planta Genérica de Valores para fins de lançamento do IPTU, também promove várias alterações no Código Tributário do Município.

Em abril de 2024, a Conam, por intermédio de Consultores das Áreas de Tributos Municipais e de Planejamento, Orçamento, Gestão e Contabilidade, elaborou a Nota Técnica nº 443/2024, a qual foi encaminhada aos municípios clientes para o fim de informar uma importante alteração trazida pela Emenda Constitucional nº 132/2023, que aprovou a reforma tributária.

Como se sabe, as normas até então vigentes sobre a atualização da base de cálculo do IPTU previam a necessidade de edição de lei municipal, salvo se a atualização se restringisse à correção monetária correspondente a índices oficiais de inflação verificada no ano anterior, caso em que a medida poderia ser implementada por ato do Poder Executivo.

Essa situação foi alterada pela emenda constitucional mencionada que incluiu o inciso III no § 1º do artigo 156 da Constituição Federal que passou a vigorar com a previsão de que o IPTU pode ter a sua base de cálculo atualizada pelo Poder Executivo, conforme critérios estabelecidos em lei municipal.

Naquele estudo elaborado pela Conam disponibilizou-se uma minuta de projeto de lei com sugestões de critérios a





serem observados pelo Chefe do Poder Executivo para edição de decreto dispondo sobre a revisão da Planta Genérica de Valores do Município. Apenas para conhecimento, julgamos oportuno reproduzi-los a seguir:

Art... Compete ao Poder Executivo atualizar a base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, alterando os dados e valores constantes da Planta Genérica de Valores (PVG), nos termos deste artigo.

§ 1º O ato de aprovação da atualização prevista no *caput* deverá estar amparado em relatório elaborado por grupo de trabalho composto por agentes públicos da estrutura administrativa designado para realizar os estudos necessários perante o mercado imobiliário do município.

§ 2º No relatório elaborado pelo grupo de trabalho a que alude o § 1º devem ficar demonstrados os eventos levados em conta, tais como:

- I. realização de obras viárias;
- II. implantação ou melhoria de obras de saneamento básico;
- III. construção ou melhoria de escolas, unidades de saúde e de assistência social, praças, parques, jardins, centros de lazer, de cultura e de esporte;
- IV. ampliação ou melhoria do sistema de segurança e de iluminação pública;
- V. instalação ou ampliação, pelo setor privado, de novas unidades comerciais, de serviços ou indústrias;
- VI. dados publicados por revistas especializadas sobre custos na construção civil;
- VII. defasagens constatadas no valor dos imóveis acumuladas e não consideradas anteriormente;





VIII. colaborações prestadas por profissionais, empresas e instituições especializadas em mercado imobiliário.

IX. outros eventos que redundaram na valorização ou desvalorização dos imóveis de forma geral ou localizada.

§ 3º Consideram-se critérios para atualização da base de cálculo do tributo para os fins do art. 156, § 1º, III, da Constituição, as ponderações técnicas a que se refere o § 2º deste artigo, utilizadas no todo ou apenas em parte.

§ 4º O Chefe do Executivo poderá adotar no todo ou parcialmente as sugestões apresentadas pelo grupo de trabalho a que se refere o § 1º deste artigo.

§ 5º Para atualização anual e geral da base de cálculo do tributo por índice não superior ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), medido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o Chefe do Executivo fica dispensado de adotar as medidas a que alude o § 1º deste artigo, bastando apenas a edição de ato contendo essa decisão.

§ 6º Na atualização da base de cálculo do tributo prevista no *caput* deste artigo, o Poder Executivo poderá fixar o valor venal de novas áreas não inseridas na Planta Genérica de Valores em decorrência de aprovação de parcelamento do solo e incorporação de áreas rurais ao perímetro urbano, casos em que os valores deverão ser economicamente compatíveis com os atribuídos a áreas com características semelhantes previamente existentes.

§ 7º Se não for promovida nenhuma atualização da base de cálculo do tributo prevalecerão os valores estabelecidos na Planta Genérica de Valores, ressalvada a possibilidade de inclusão de novas áreas e respectivos valores na forma prevista no § 6º.

Pois bem. Da leitura da cópia do projeto de lei que nos foi encaminhada pela Dra. Luciana, observa-se que os critérios



propostos pelo Executivo Municipal, em sua maioria, se assemelham aos sugeridos na nota técnica elaborada pela Conam, na qual, inclusive, se fez menção à possibilidade de realização de audiência pública para discutir esse assunto, conferindo maior legitimidade às decisões relativas à matéria. Segundo nos foi informado pela Consulente, será adotada essa providência em Caçapava, o que sem dúvida dará maior transparência ao processo legislativo.

Vale mencionar que em virtude da inserção do inciso III no § 1º do artigo 156 da Constituição Federal feita pela Emenda Constitucional nº 132/2023, a atualização da base de cálculo do IPTU por meio de decreto já poderia ser implementada em âmbito local a partir do exercício de 2026, bastando, para tanto, que fossem aprovados, até 31 de dezembro do corrente ano, os critérios propostos no projeto de lei levado à apreciação dessa Casa.

Não obstante isso, o Exmo. Sr. Prefeito optou, neste momento, por submeter à análise e à aprovação dos nobres Vereadores a revisão da Planta Genérica de Valores do Município; logo, as posteriores atualizações poderão ocorrer por ato de sua alçada (decreto), sendo norteadas pelas novas disposições a serem introduzidas na legislação municipal.

Conforme antecipado por telefone à Dra. Luciana, sugerimos alguns ajustes no projeto de lei a fim de aprimorá-lo, conforme a seguir:

Os critérios para atualização total ou parcial da base de cálculo do IPTU em conformidade com a Planta Genérica de Valores foram elencados tanto no artigo 5º do projeto de lei quanto na nova redação a ser dada ao artigo 18 do Código Tributário Municipal.





Sentimos falta, contudo, de previsão quanto à possibilidade de o Chefe do Executivo fixar o valor venal de novas áreas não inseridas na Planta Genérica de Valores em decorrência de aprovação de parcelamento do solo e incorporação de áreas rurais ao perímetro urbano. Recomendamos, assim, o acréscimo de dispositivo com esse conteúdo, sendo que, nesse caso, o Legislativo poderá propor uma emenda ao projeto de lei para o fim de promover as devidas adequações.

Como os critérios para atualização da PGV foram elencados no parágrafo único do artigo 5º do projeto de lei, ali ainda se fazendo menção ao prazo de 4 (quatro) anos para a adoção da referida providência, sugerimos a renumeração do dispositivo e o acréscimo das seguintes previsões para que não surjam dúvidas quanto à interpretação e aplicação do novo regramento:

Art. 5º (...)

§ 1º O ato de aprovação da atualização prevista no *caput* deverá estar amparada em relatório elaborado por Comissão de Acompanhamento e Revisão da Planta Genérica de Valores composta por agentes públicos da estrutura administrativa designada para realizar os estudos necessários perante o mercado imobiliário do município, no qual levará em consideração os seguintes critérios:

I - A aplicação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou índice equivalente, que reflete a variação da inflação acumulada do exercício anterior;

II - A variação dos valores de mercado dos imóveis no município, com base em laudos técnicos ou pesquisas de preços em transações recentes realizadas pela comissão avaliadora da planta genérica de valores regulamentada ou pelo órgão fazendário competente;





III - A base de dados oriunda do Observatório de Mercado Imobiliário, quando houver, de forma a indicar tendências de valorização ou desvalorização imobiliária na região impactada;

IV - A evolução da infraestrutura urbana e dos serviços públicos disponibilizados nas diversas regiões do município;

V - O impacto de obras públicas de valorização local, tais como pavimentação, saneamento, parques ou melhorias viárias;

VI - A localização e as características dos imóveis;

VII - Outros elementos informativos obtidos pela repartição competente e que possam ser tecnicamente admitidos para análise de atualização.

§ 2º Na atualização da base de cálculo do tributo prevista no *caput* deste artigo, o Poder Executivo poderá fixar o valor venal de novas áreas não inseridas na Planta Genérica de Valores em decorrência de aprovação de parcelamento do solo e incorporação de áreas rurais ao perímetro urbano, casos em que os valores deverão ser economicamente compatíveis com os atribuídos a áreas com características semelhantes previamente existentes.

§ 3º Deverá haver a atualização dos valores fixados na Planta Genérica de Valores no prazo máximo de 4 (quatro) anos, admitidas revisões parciais, observados os critérios estabelecidos no § 1º deste artigo.

No parágrafo único do artigo 18 do Código Tributário que se pretende alterar, foi repetida a previsão de atualização dos valores venais dos terrenos há cada 4 (quatro) anos; nesse caso, para não destoar da redação por nós sugerida para o § 3º do artigo 5º do projeto de lei, será necessário reproduzir ali também a seguinte previsão:





Art. 18 (...)

Parágrafo único. Deverá haver a atualização dos valores fixados no prazo máximo de 4 (quatro) anos, admitidas revisões parciais, observados os critérios estabelecidos neste artigo.

Considerando que a atualização da Planta Genérica de Valores do Município passará a ocorrer mediante a edição de decreto pelo Chefe do Executivo com base nos critérios objetivos fixados em lei, será necessário ajustar a redação proposta para os artigos 17 e 52 do Código Tributário do Município, conforme a seguir:

Art. 17. Os valores médios unitários dos terrenos localizados na zona urbana e expansão Urbana do Município deverão constar da Planta Genérica de Valores, a ser atualizada por ato do Executivo observados os critérios previstos no artigo 18 desta lei, na qual também se estabelecerão os critérios de aplicação de fatores de correção àqueles valores, como fator profundidade, fator gleba, fator localização, fator topografia, para apuração do valor venal tributável dos terrenos.

Art. 52 Para determinação do valor unitário médio das construções, os prédios serão classificados em tipos ou categorias, conforme padrão construtivo, cujas características e respectivos valores unitários médios serão atualizados por ato do Executivo observados os critérios previstos no artigo 18 desta lei, regulamentando o processo de avaliação dos imóveis urbanos.

Acrescente-se, por fim, que como o projeto de lei prevê a alteração das alíquotas do IPTU, cuja aplicação da nova metodologia pode implicar majoração do imposto, será necessário observar a noventena. Caso a





intenção da Administração seja cobrar os novos valores já a partir do próximo exercício, a nova lei deve ser publicada até o dia 2 de outubro de 2025.

Se a propositura apenas fixasse os critérios para a atualização da PGV por ato do Executivo, por se tratar de base de cálculo do IPTU, a nova lei se submeteria somente ao princípio da anterioridade e, nesse caso, poderia ser publicada até 31 de dezembro do corrente ano com produção de efeitos a partir de 1º de janeiro de 2026.

Diante a urgência solicitada, são essas as considerações que julgamos oportunas sobre a matéria que nos fora submetida para análise, registrando-se que permanecemos à disposição da Consulente para realização de reunião virtual a fim de esclarecer quaisquer dúvidas relativas ao parecer. Para o agendamento de reunião ou a discussão de algum ponto específico, solicitamos entrar em contato por meio de nosso WhatsApp (11) 91367-2796.

Patrícia Seco Torres
Consultora da Área de Tributos Municipais
OAB/MG nº 176.926

De acordo.

Daniela Marcellino dos Santos
Consultora-Chefe
OAB/SP nº 180.943

