



# PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS

---

## **PROJETO DE LEI EM Nº 081 / 2018**

APROVA A PLANTA GENÉRICA DE VALORES DO MUNICÍPIO DE DIVINÓPOLIS PARA FINS DE LANÇAMENTO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - IPTU - A PARTIR DO EXERCÍCIO DE 2019.

Art. 1º Fica aprovada a Planta Genérica de Valores do Município de Divinópolis, para fins de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, a partir do exercício de 2019.

Art. 2º A Planta Genérica de Valores a que se refere esta Lei é constituída pelos seguintes Anexos:

- I - Anexo I - Tabela de Valores de Metro Quadrado de Terreno.
- II - Anexo II - Tabela de Valores de Metro Quadrado de Construção.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 3.518, de 29 de dezembro de 1993.

Divinópolis, 16 de outubro de 2018.

Galileu Teixeira Machado  
Prefeito Municipal



**Ofício nº EM / 119 /2018**  
Em 16 de outubro de 2018

Excelentíssimo Senhor  
Adair Otaviano de Oliveira  
DD. Presidente da Câmara Municipal  
DIVINÓPOLIS - MG

Excelentíssimo Senhor Presidente:

A presente proposição de lei que ora temos a elevada honra de encaminhar a V. Exa. a fim de se submeter à apreciação e soberana deliberação dessa Colenda Casa Legislativa, aprova a Planta Genérica de Valores do Município de Divinópolis para fins de lançamento do imposto predial e territorial urbano - IPTU - a partir do exercício de 2019.

## **JUSTIFICATIVA**

Temos a satisfação de enviar e submeter à soberana apreciação dessa nobre Casa Legislativa, o presente Projeto de Lei Ordinária, que versa sobre a revisão, atualização e adequações necessárias da Planta Genérica de Valores à realidade econômica e social atual, e representa, em vários aspectos, o atendimento a algumas antigas reivindicações dos legítimos representantes do povo, os honrados componentes dessa Câmara, que dividem com o Governo a preocupação com a questão fiscal de forma responsável, justa e equilibrada, na medida em que os contribuintes clamam por um valor mais condizente com a capacidade contributiva de cada um.

Destaca-se, nesse norte, a proposta apresentada pelo Executivo neste momento, a qual representa um esforço calculado e fruto de longas análises e estudos técnicos de forma a não comprometer suas metas já projetadas, objetivando a adoção de valores e carreamento de recursos que permitam atender as necessidades dos contribuintes nas mais variadas solicitações de serviços administrativos, as quais demandam o aporte de recursos atualmente escassos, como é público, notório e de comum sábeça.

Na verdade o projeto contempla adequações, mais que urgentes e necessárias, as quais decorrem precipuamente de exigência legal imposta pelo Plano Diretor, Lei Complementar nº 169/2014, em seu artigo 92, § 2º, que determina a obrigatoriedade de revisão periódica quadrienal da Planta



## PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS

Genérica de Valores, procedimento, aliás, plenamente compatível com o crescimento e ordenamento urbano da Cidade, na medida em que os constantes e crescentes melhoramentos proporcionados pelo Poder Público trazem consigo como reflexo imediato a valorização imobiliária da propriedade.

É fato incontestável que o município de Divinópolis vive hoje uma situação irregular no que tange ao cadastro imobiliário, uma vez que temos 86,83% dos imóveis cadastrados com valores venais extremamente inferiores aos preços praticados no mercado, o que leva a grandes distorções no resultado final da tributação, fruto de 24 anos sem a devida atualização da planta.

Faixa de Valores de terreno por m <sup>2</sup>	Nº de Unidades	%	% Acumulado
R\$ 0,01 a R\$1,00	24.035	15,75	
R\$ 1,01 a R\$ 5,00	29.334	19,23	56,46
R\$ 5,01 a R\$10,00	32.772	21,48	
R\$ 10,01 a R20,00	17.327	11,36	
R\$ 20,01 a R\$ 30,00	15.128	9,92	
R\$ 30,01 a R\$ 40,00	4.444	2,91	30,37
R\$ 40,01 a R\$ 50,00	1.731	1,13	
R\$ 50,01 a R\$100,00	7.703	5,05	
R\$ 100,01 a R\$ 1.154,32	20.097	13,17	13,17

Nesse sentido, é importante ressaltar que devido à falta de revisão dos valores constantes da Planta Genérica de Valores (PGV), que não é revista há 24 anos, atualmente existem enormes e flagrantes distorções de lançamentos dentro de uma mesma região, provocando como consequência indiscutível a perpetração de uma indesejável injustiça tributária e social aos nossos municípios.

A justiça tributária se concretiza com a realização da igualdade material. Como princípio da isonomia tributária, surge o princípio da capacidade contributiva, expresso no § 1º do art. 145 da CF/88, que estabelece a necessidade de graduação dos impostos com observância da capacidade econômica do sujeito passivo: *“Sempre que possível, os impostos terão caráter pessoal e serão graduados segundo a capacidade econômica do contribuinte, facultado à administração tributária, especialmente para conferir efetividade a esses objetivos, identificar, respeitados os direitos individuais e nos termos da lei, o patrimônio, os rendimentos e as atividades econômicas do contribuinte.”*

A progressividade fiscal no IPTU passou a ser expressamente prevista na CF/88 após a edição da Emenda Constitucional n. 29 de 2000 (EC n. 29/00), que atribuiu nova redação ao § 1º do art. 156 da CF/88. Para a realização do princípio da isonomia tributária, o legislador deve considerar situações concretas, de modo a “evitar que incida a mesma carga tributária sobre



aqueles economicamente diferenciados” (SABBAG, 2013, p. 140). Caso contrário, como acrescenta Sabbag, haverá o sacrifício das camadas pobres e médias, “que passam a contribuir para além do que podem, enquanto os ocupantes das classes abastadas são chamados a suportar carga tributária aquém do que devem.” (SABBAG, 2013, p. 140). Em síntese, a capacidade contributiva aproxima-se da igualdade material, já que busca uma tributação justa. Nesta esteira de entendimento, o STF, no julgamento do RE 423.768, destacou o cunho social do § 1º do art. 145 da CF/88, “*tendo como objetivo único, sem limitação do alcance do que nele está contido, o estabelecimento de uma gradação que promova justiça tributária, onerando os que têm maior capacidade para pagamento do imposto.*” A progressividade insere-se no contexto da justiça distributiva. É um meio de exteriorização da capacidade contributiva que permite que as alíquotas sejam graduadas segundo a capacidade econômica do contribuinte.

O IPTU é classificado pelo STF como um imposto de natureza real, já que a hipótese de incidência não considera características relativas ao contribuinte, e sim à matéria tributada. O mesmo ocorreria com a base de cálculo, que observa apenas o valor venal do imóvel. Ainda, o STF destaca a previsão do art. 130 do CTN, a qual estabelece que os créditos tributários decorrentes de impostos que tenham como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel se subrogam na pessoa dos adquirentes do imóvel, circunstância que demonstraria que o IPTU não considera a capacidade contributiva do sujeito passivo.

Este entendimento se consolidou no julgamento do RE 153.771/MG. Confira-se trecho do voto do Ministro Moreira Alves:

*“Ora, no sistema tributário nacional, é o IPTU inequivocadamente um imposto real, porquanto tem ele como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel gerador da propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel localizado no zona urbana do Município, sem levar em consideração a pessoa do proprietário, do titular do domínio útil ou do possuidor, tanto assim que o Código Tributário Nacional ao definir seu fato gerador e sua base de cálculo não leva em conta as condições da pessoa do sujeito passivo. E mais: no art. 130 estabelece que os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis .... subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação[...]o devedor não é necessariamente o proprietário, titular do domínio útil ou possuidor ao tempo em que ocorreu o fato gerador e nasceu a obrigação tributária, mas pode ser o que estiver numa dessas posições quando da exigibilidade do crédito tributário, circunstância esta que mostra, claramente, que nestes impostos não se leva em conta a capacidade contributiva do sujeito passivo, até porque, no momento da ocorrência do fato gerador anterior à transmissão, o futuro adquirente não era titular de direito real ou tinha a posse para daí se inferir, por presunção, que ele tivesse capacidade contributiva, que obviamente tem que ser aferida quando do fato gerador, e não posteriormente a ele.”*



## PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS

Dessa forma, a capacidade contributiva, para fins de aplicação por via de IPTU, seria averiguada em função do próprio imóvel, observando-se sua localização, luxo, dimensões, características etc., e não da fortuna em dinheiro do seu proprietário, sob pena de violação à isonomia.

É necessário explorar a capacidade contributiva dos imóveis por faixa de valores, sob pena de sobrecarregar determinadas faixas em detrimento de outras. Não podemos analisar a renúncia somente sob o aspecto total do lançamento do imposto no município. Há nitidamente quando aplicado alíquotas únicas um “tratamento diferenciado” para as faixas de imóveis com capacidade contributiva maior. Ocorre que, exemplificativamente, quando a alíquota diminui 70% de seu valor original, passando de 1% para 0,3% a valorização que o imóvel sofreu em sua reavaliação pelo preço de mercado se anula na aplicação da alíquota.

Nesse sentido, impõe-se a aplicação de alíquotas diferenciadas por faixa de valores dos imóveis para que se pratique a justiça social e tributária

Nada obstante, e por si só, a injustiça proporcionada ao longo dos anos representa motivo real e justificador para tal revisão, sendo que vários regramentos legais determinam a atualização e revisão da PGV com certa periodicidade, sob pena de responsabilização dos agentes políticos que se quedarem inertes diante de tais mandamentos.

E nesse sentido, pedimos vênias para transcrever alguns excertos legais que dispõem sobre o assunto, como a Portaria do Ministério das Cidades e ainda dispositivo constante no Plano Diretor de Divinópolis, a saber:

### **MINISTÉRIO DAS CIDADES**

#### **PORTARIA nº 511, de 7 de dezembro de 2009**

**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.**

**§ 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.**

#### **LEI COMPLEMENTAR nº 169/2014**

**Estabelece o Plano Diretor do Município de Divinópolis e dá outras providências.**



**Art. 92. A Prefeitura Municipal implantará um sistema de informações georreferenciadas, baseado na Regionalização de Planejamento definida nesta Lei, que permita a consolidação de uma base unificada de informações para o planejamento social do Município.**

**§ 1º É responsabilidade dos órgãos executivos do desenvolvimento urbano, conjuntamente com as respectivas secretarias, organizar e manter atualizado o sistema municipal de informações sociais, culturais, econômicas, financeiras, patrimoniais, administrativas, físico-territoriais, inclusive cartográficas e geológicas, ambientais, imobiliárias e outras de relevante interesse para o Município.**

**§ 2º A prefeitura municipal deverá manter o cadastro imobiliário atualizado e revisar a planta de valores, com intervalo máximo de quatro anos.**

É importante salientar ainda, que a revisão ora proposta resultou de longos e profundos estudos feitos pela equipe técnica do Governo, inclusive com a participação de importantes segmentos da sociedade, representando um esforço técnico e conjunto na elaboração de uma proposta viável, séria, condizente com os princípios constitucionais e legais, e para atender, sobretudo, o comando expressamente contido no Plano Diretor, ao mesmo tempo em que busca resguardar a necessária cautela no sentido de que seja respeitado o limite de não comprometer o princípio da capacidade contributiva e nem a arrecadação indispensável ao atendimento das necessidades sociais.

Destaca-se, por outro lado, a necessidade de observância de preceitos legais que não podem ser feridos com a forma de implementação do presente processo de revisão da PGV, daí porque a necessidade de respeito aos parâmetros inseridos no projeto e a cautela igualmente indispensável que se deverá ter por ocasião da adoção de alíquotas aplicáveis aos valores propostos, sempre tendo em mira o limite estabelecido na LRF e princípios que informam o instituto da renúncia de receita.

Ao ensejo, cumpre esclarecer que o impacto decorrente da medida que se pretende instituir será crucial e indispensável à implantação de uma justiça fiscal mais condizente com a realidade e necessidade do Município, principalmente porque, consabidamente, Divinópolis experimentou ao longo dos últimos 24 anos uma indiscutível e notória valorização de algumas regiões em virtude de melhorias implementadas pelo Poder Público, não sendo justo e nem legal que proprietários de imóveis mais beneficiados e situados em regiões mais valorizadas continuem pagando menos que outros moradores de locais menos estruturados e valorizados.

Convém ainda frisar, mais uma vez, que as modificações propostas decorrem de imperativo legal e, mais ainda, que são feitas para correção de distorções históricas que foram provocando sensível desatualização dos valores venais dos imóveis cadastrados em Divinópolis, seja para fins de lançamento do IPTU, seja para cobrança do ITBI.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS

---

Não se ignore, Senhor Presidente e Senhores Vereadores, que a medida proposta é passível de questionamentos no campo político, porém não podemos nos furtar ao cumprimento do dever legal de adotar a medida, haja vista a preponderância do interesse público e os resultados esperados que serão imprescindíveis ao cumprimento das metas fiscais e atendimento das necessidades básicas do nosso povo, cuja carência bem pode ser aferida pelos inúmeros encaminhamentos recebidos com atenção pelo Executivo.

Sr. Presidente, em resumida síntese é esse o perfil do projeto que temos a honra de submeter à apreciação dessa nobre Casa Legislativa, esperando receber a necessária compreensão e respectiva aprovação.

Sendo assim, rogamos, pois a pronta atenção na análise do projeto em tela, que com certeza, obterá desse nobre e esclarecido Legislativo, a sábia e merecida aprovação.

Valemo-nos da oportunidade para reiterar a V. Exa. e seus ilustres pares, os nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

**Galileu Teixeira Machado**  
**Prefeito Municipal**