

Bom Despacho – MG, 19 de novembro de 2025.



Ao
Senhor Vereador Maique
Presidente da Câmara Municipal de Bom Despacho - MG

Reclam em 24/11/25
Maique
Umarimby

Assunto: Solicitação de apoio para envio de apontamentos técnicos às Comissões Parlamentares da Câmara Municipal - PLCE 9/2025

Senhor Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente, vimos por meio desta agradecer a realização da reunião da última segunda-feira, 17 de novembro, e, na oportunidade pedir vosso apoio para encaminhar às Comissões Parlamentares desta Casa Legislativa os apontamentos técnicos anexos: *Análise de Fórmulas* e *Análise da Anterioridade Nonagesimal*.

Justificamos que a demanda decorre da tramitação do Projeto de Lei Complementar (PLCE 9/2025) que altera a Lei Municipal nº 1.950, de 30 de dezembro de 2003, diploma normativo que trata de matérias de significativa importância para o ordenamento municipal e que possui impactos diretos para o setor produtivo local, especialmente para as atividades empresariais representadas por essa Associação.

Diante da relevância do tema, entendemos ser imprescindível promover um diálogo técnico e transparente entre os representantes do Legislativo Municipal e os agentes econômicos e sociais envolvidos, a fim de esclarecer os pontos sensíveis da proposta, apresentar sugestões e contribuir para o aperfeiçoamento do texto normativo em discussão.

Assim, solicitamos, respeitosamente, que encaminhe aos Vereadores, respectivos Presidentes das Comissões Parlamentares desta Casa, os apontamentos técnicos supra citados.

Certos da atenção e colaboração habitual, reiteramos nossos protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

Ronaldo Tavares Gontijo
CPF: 203.882.846-68
Presidente da CDL ACIBOM

Alysson Elias Macedo
OABMG 111.555
Assessor Jurídico da CDL ACIBOM

*Depocho
Encaminho às Comissões
para juntado ao PLC 9/2025.
B.D. 24/11/25
Maique Aparecido Alves
Presidente da Câmara Municipal
de Bom Despacho*

ANEXO
ANÁLISE DE FÓRMULAS - PLCE 9/2025

Consideremos as seguintes fórmulas:

1 - $IPTU = VVI \times ALT\%$

Onde:

IPTU=Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana

VVI=Valor Venal do Imóvel

ALT% = Alíquota por utilização do imóvel

2 - $VVI = VVT + VVE$

Onde:

VVT=Valor Venal do Terreno

VVE=Valor Venal da Edificação

3 - $VVT = AT \times VM2T \times SI \times TP \times PD \times DF \times PA \times CH \times FIT$

AT=Área do Terreno

VM2T=Valor do Metro Quadrado do Terreno

SI=Coeficiente de situação do Terreno

TP=Coeficiente de tipologia do Terreno

PD=Coeficiente de pedologia do terreno

DF=Coeficiente de delimitação Frontal

PA=Coeficiente de Passeio

CH=Coeficiente de chacreamentos

FIT=Fração ideal do terreno

4 - $VVE = AE \times VM2ETP \times ALI \times SUC \times SIT \times CEC \times (CAT/100)$

Onde:

AE=Área da Edificação

VM2ETP=Valor do metro quadrado da edificação por tipologia e padrão

ALI=Coeficiente de Alinhamento

SUC=Coeficiente de Posicionamento da unidade Construída

SIT=Coeficiente de localização da unidade construída

CEC=Coeficiente de estado de conservação

CAT/100=Coeficiente da categoria Acabamento da edificação

5 - $CAT = COB + EST + FOR + IEL + ISA + PAR + PIS + REV$

Temos as seguintes ponderações:

Fórmula 1 - IPTU

Correta, simples e objetiva;

AGP

[Signature]

**Fórmula 2 - VVI**

Correta, simples e objetiva;

Fórmula 3 - VVT

Quase correta, faltando um fator de correção em função da profundidade do lote, afinal, um lote 12x30 vale mais/m² que um lote 12x60; Sugiro acrescentar um fator de correção de profundidade.

Comento ainda que no caso de passeio e delimitação frontal (ANEXO III), dá-se um desconto para quem não tem passeio em seu lote (Multiplicador 0,95, contra multiplicador 1,00 para o lote que tem passeio), enquanto a opinião do consultor deveria ser um desconto para quem faz passeio, assim como na delimitação frontal (muro)

Fórmula 4 - VVE

Considerando que o ANEXO IV - TABELA DE VALORES DE CONSTRUÇÃO, trata-se da Tabela do CUB, fornecido mensalmente pelo SINDUSCON-MG, sugiro eliminar a tabela e informar que os valores de construção (VM2ETP) serão, para efeito de lançamento, o último valor conhecido divulgado pelo SINDUSCON na data do lançamento.

Considerando que o SINDUSCON, utilizando-se da NBR 12721:2006, faz com maestria a classificação do tipo de construção, tendo 19 tipos de construção, os quais atendem a todas as normas brasileiras vigentes, com variação real nesta data de $3511,46/1238,72 = 2,835$ vezes entre o valor de m² mais baixo e o valor de m² mais alto.

Assim sendo, sugiro eliminar da Fórmula VVE, todas os demais multiplicadores, deixando no máximo, um multiplicador de estado de conservação da construção, variando de 0,9 o imóvel muito bem conservado até 1,1 para o imóvel mal conservado, assim, quem fizer uma reforma em seu imóvel, movimentando a economia do município, seria beneficiado com um desconto, em contraponto ao que deixa o seu imóvel mal conservado, "Enfeiando" a cidade.

Explico abaixo matematicamente, o que o projeto de lei apresentado faz com os valores de edificação, ao se aplicar a formula como se encontra fazendo uso de suas respectivas tabelas corretivas:

$$\text{VVE} = \text{AE} \times \text{VM2ETP} \times \text{ALI} \times \text{SUC} \times \text{SIT} \times \text{CEC} \times (\text{CAT}/100)$$

HIPÓTESE 01

Um galpão hipotético de 100m² (1238,72, conforme anexo IV) construído, corrigido conforme anexo V, alinhado (0,9), geminado a outro (0,85), com um estado de conservação muito ruim (0,6), localizado nos fundos do terreno(0,8); e categorizado conforme anexo VI, sendo cobertura de zinco (0), sem forro (0), com instalação elétrica aparente (3), com instalações sanitárias simples(5), com paredes em alvenaria (5), com piso em cimento(5), com a fachada emboçada (1).

Temos que:

$$VVE=100 \times 1238,72 \times 0,9 \times 0,85 \times 0,6 \times 0,8 \times (19/100) = 8.642,30$$

$$VVE=R\$ 8642,30$$

$$VVE/M2=R\$ 86,42$$

HIPÓTESE 02

Uma casa hipotética de 200 m² em padrão alto (3511,46, conforme anexo 4) construída, corrigida conforme anexo V recusada (1), isolada(1), em um estado de conservação super luxo (2) localizado na frente do terreno (1); e categorizada conforme anexo VI com cobertura especial (9), estrutura de concreto (20), forro de gesso (11), instalação elétrica embutida (5), Mais de uma instalação sanitária (7), paredes em concreto(16), piso especial (14), fachada especial (18).

Temos que:

$$VVE=200 \times 3511,46 \times 1 \times 1 \times 2 \times 1 \times (100/100) = 1.404.584$$

$$VVE=R\$ 1.404.584,00$$

$$VVE/M2=R\$ 7.022,92$$

Uma simples conclusão:

Conforme a NBR 12.721:2006 já estabelece metodologias de cálculo de custo de construção que já contemplam todos os minimizadores e maximizadores, que já coloca a construção mais cara (casa padrão alto, 3.511,46) 2,83 vezes mais valorizada que a construção de menor custo (galpão industrial normal, 1.238,72), o projeto apresentado coloca a construção viável mais cara (hipótese 02, 7.022,92/m²) 81,27 vezes mais valorizada que a construção de menor custo (hipótese 01, 86,42/m²)

Sugerimos, portanto, eliminar os anexos V e VI, o que corrigirá esta discrepância apresentada que não existe na realidade de construções, se atendo apenas à NBR 12.721:2006, a qual já apresenta os valores de forma consolidada.

O Anexo II do projeto se trata de um levantamento que, caso não esteja 100% correto, traz uma correção de diversas discrepâncias históricas, acabando com a subjetividade na hora de se calcular o valor do TERRENO, reconhecendo este consultor a sua incompetência em emitir qualquer parecer se os valores estão certos ou errados.



ANEXO - PLCE 9/2025
ANÁLISE DA ANTERIORIDADE NONAGESIMAL

Em 21 de outubro de 2025 se deu na Câmara Municipal o protocolo, pelo Poder Executivo, do Projeto de Lei Complementar que altera o Código Tributário Municipal (Lei Municipal nº 1.950, de 30 de dezembro de 2003), sendo seu objeto:

"O citado projeto dispõe sobre a atualização da Planta Genérica de Valores (PGV), revisão dos critérios de avaliação imobiliária para base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e revisão das alíquotas aplicadas."

Em regra, as novas normas tributárias que impliquem majoração de tributos ou instituem novos encargos ao contribuinte somente podem entrar em vigor no exercício seguinte, desde que observados simultaneamente, o princípio da anterioridade anual (art. 150, III, "b", da Constituição Federal) e o princípio da anterioridade nonagesimal — a "noventena" (art. 150, III, "c", da Constituição Federal).

Considerando que o projeto deverá ser discutido e votado ainda no exercício de 2025, é possível concluir que as alterações atinentes à base de cálculo do IPTU, especialmente a atualização da PGV, poderão ser aplicadas já a partir de 1º de janeiro de 2026, data em que ocorre o fato gerador do imposto, nos termos do art. 131 do Código Tributário Municipal. Isso porque, nos termos do art. 150, §1º, da Constituição Federal, a noventena não se aplica às modificações da base de cálculo do IPTU.

Diversamente, as alterações relacionadas às alíquotas do imposto, bem como eventuais novas hipóteses de isenção para famílias em situação de vulnerabilidade social, encontram-se submetidas à anterioridade nonagesimal, de modo que seus efeitos somente poderão se irradiar após transcorrido o prazo mínimo de 90 dias contado da publicação da norma.

Cumpre salientar que o lançamento do IPTU é realizado de ofício pela Administração Fazendária, em momento posterior ao fato gerador (1º de janeiro de 2026), mediante remessa de notificação ou carnê ao contribuinte, conforme dispõem o art. 37 do Código Tributário Municipal e o art. 144 do Código Tributário Nacional.

O lançamento, portanto, reporta-se à lei em vigor para o qual o tributo é devido. Decisões do STJ e de Tribunais Estaduais (inclusive TJMG) consolidam que o fato gerador do IPTU se verifica em 1º de janeiro de cada ano, o que vincula a aplicação da norma que estava em vigor àquela data, reforçando a conclusão de que a lei aplicável é a vigente ao fato gerador.

Assim, eventuais efeitos práticos sobre o exercício de 2026 dependerão de como e quando a norma for editada, publicada e se está ou não dispensada de aplicação da noventena.