



PARECER AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 09/2025

230
L

Relatório

O Projeto de Lei Complementar nº 09/2025 proposto pelo Chefe do Poder Executivo visa alterar a Lei Municipal nº 1950/2003 e dá outras providências.

A proposição busca uma reformulação na metodologia de cálculo do valor venal dos imóveis, revisando os critérios de definição tanto do valor do terreno quanto da edificação, com o objetivo de aproximar o valor venal do efetivo valor de mercado. Em razão dessa atualização dos parâmetros de avaliação, o projeto também prevê a redução da alíquota do IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana), buscando equilibrar a carga tributária diante dos novos valores apurados. Além disso, contempla a concessão de isenção do imposto com base em critérios sociais, assegurando maior justiça fiscal e proteção às famílias em situação de vulnerabilidade.

Diante da relevância da matéria, a Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final (CLJRF) realizou no dia 17 de novembro de 2025 uma reunião para discutir o PLC nº 09/2025. Participaram vereadores, representantes do Poder Executivo, da CDL Acibom e convidados técnicos, que apresentaram análises, sugestões e encaminhamentos, cuja ata assinada pelos membros da comissão encontra-se juntada às fls.144. Após exposições e debates, os vereadores sugeriram ajustes ao projeto, como incluir um coeficiente para profundidade do terreno, reduzir o coeficiente máximo de conservação das edificações e flexibilizar critérios do IPTU Social, elevando o limite de valor venal para R\$ 140 mil.

A CDL/Acibom protocolou um ofício em 24 de novembro de 2025, juntado às fls.145/147, onde apresenta apontamentos técnicos relativos à *Análise de Fórmulas* e *Análise da Anterioridade Nonagesimal*.

O Poder Executivo apresentou emendas ao PLC nº 09/2025, juntadas às fls.149/229, com a finalidade de ajustar e aprimorar dispositivos do texto original, garantindo maior clareza e alinhamento às sugestões discutidas pelos vereadores na reunião realizada no dia 17 de novembro de 2025.

Até o momento, os autos são compostos pelo ofício nº 209/2025/GPFA (fls.02/04-v), do Projeto de Lei Complementar nº 09/2025 (fls. 05/141), despacho inicial do Presidente da Câmara (fls. 142/143), ata de reunião da CLJRF (fls.144), ofício da CDL/Acibom (fls.145/147), emendas regimentais do Poder Executivo (fls.149/229).

É o essencial a relatar.

Fundamentação

A Constituição Federal assegura ao município a competência para instituir e regulamentar o IPTU, conforme art. 156, inc.I, bem como o município é competente para legislar a respeito, ante o que dispõe o art. 30, inc. I da CF/88 c/c art.70, inc. IV da Lei Orgânica do Município de Bom Despacho (LOMBD). Assim, o município pode definir alíquotas, base de cálculo, isenções e demais regras do imposto, sempre observando os princípios constitucionais tributários.

A iniciativa do Prefeito para apresentar o Projeto de Lei é legítima, pois compete ao chefe do Executivo propor normas que envolvam a administração tributária municipal, incluindo a definição da base de cálculo, alíquotas e isenções do IPTU. Assim, o Prefeito encaminha a proposta ao Legislativo a fim de ajustar a política fiscal às necessidades do município e ao interesse público. Ademais, a isenção do IPTU que consta no Projeto de Lei é de iniciativa privativa do Prefeito, nos termos do art. 74, inc. II, alínea “i” da LOMBD, na medida que reduz a receita do município.

Valor Venal do Imóvel

A Lei Municipal nº 1.950/03, Código Tributário Municipal (CTM), estabelece os critérios para definição do **Valor Venal do Terreno (VVT)** e do **Valor Venal da Edificação (VVE)**, os quais somados formam o **Valor Venal do Imóvel (VVI)**, conforme art.141 da referida lei. O valor venal serve de base para incidência das alíquotas do IPTU.

Art. 141 O valor venal do imóvel será obtido pela soma do valor do terreno com o valor da construção, quando existente.

Atualmente, o VVT é definido pela multiplicação de sua área pelo valor médio unitário do metro quadrado (m²), posteriormente aplicam-se fatores de correção (art.139 do CTM). Enquanto que o VVE é definido pela multiplicação da área construída pelo valor do m² para cada tipo de construção, conforme Tabela de Valores de Construção do SINDUSCON, posteriormente aplicam-se fatores de correção (art.140 do CTM). A proposição apresentada não altera tais definições. Com as regras atuais, o município tem fundamento jurídico para revisar o cadastro imobiliário e elevar substancialmente o VVI.

O Anexo II - Valores Unitário do Metro Quadrado do Terreno do Projeto de Lei define a avaliação do m² em cada logradouro do município. Tal medida mostra-se alinhada com o princípio de isonomia tributária, na medida que não será possível distorções na avaliação de terrenos localizados no mesmo logradouro. Outrossim, abstenho de manifestar a respeito dos valores atribuídos, uma vez que não é função desta comissão, bem como que foi fruto de estudo técnico do Poder Executivo, cabendo a este revisar eventuais distorções.

Sobre o Anexo IV - Tabela de Valores de Construção que define a avaliação do m² da construção, o mesmo foi elaborado com base na tabela do SINDUSCON, como definido inclusive pela legislação atual (art.140, §2º do CTM). Novamente, a proposta mostra-se alinhada com o princípio de isonomia tributária, na medida que não será possível distorções, uma vez que as edificações similares serão igualmente avaliadas.

A proposição também amplia os fatores e coeficientes de correção, de forma a respeitar a particularidade de cada imóvel. A alteração se mostra adequada, uma vez que cada imóvel possui condições próprias que devem ser consideradas para fixação do VVI, que é base de cálculo do IPTU. Cumpre ressaltar que a maioria dos fatores e coeficientes atuam como redutores do VVT e VVE, por consequência reduzem o VVI.

Alíquota progressiva

A proposição busca alterar o art.144 de forma a estabelecer alíquotas progressivas para o IPTU de Bom Despacho/MG. A alíquota progressiva do IPTU consiste na variação da taxa do imposto de acordo com critérios como o valor venal do imóvel, sua utilização ou o tempo

de manutenção do terreno sem edificação, encontrando fundamento jurídico principalmente no art. 156, §1º, da Constituição Federal, que autoriza a progressividade fiscal para promover justiça tributária. Esse mecanismo permite que proprietários de imóveis de maior valor contribuam proporcionalmente mais, em observância aos princípios da capacidade contributiva (art. 145, §1º, CF) e da isonomia tributária. Além disso, no caso de imóveis não edificados, subutilizados ou abandonados, a progressividade no tempo encontra respaldo no art. 182, §4º, II, como instrumento de cumprimento da função social da propriedade, incentivando o uso adequado do solo urbano.

Importante ressaltar que caso o Poder Executivo revise o cadastro imobiliário e os VVI dos imóveis, bem como aplique a alíquota de IPTU atual, cujo percentual é fixo de 1% do VVI para imóvel residenciais edificados e 2% para imóvel não edificado ou não residencial, haverá um exponencial aumento do imposto. Por esta razão as alíquotas apresentadas são menores e impactarão significativamente menos quando aplicadas sobre o VVI atualizado (base de cálculo).

Isenção Social

A proposição acrescenta ao art.153 do CTM a isenção de IPTU para pessoas de baixa renda. Trata-se de uma medida essencial de justiça fiscal, pois reduz a carga tributária sobre famílias em situação de vulnerabilidade e assegura o acesso a condições dignas de moradia.

Ao isentar imóveis residenciais com valor venal inferior a R\$ 140.000,00, pertencentes a proprietários de um único imóvel, de uso exclusivamente residencial e com inscrição no CadÚnico, o município direciona o benefício a quem realmente necessita, observando critérios objetivos e sociais. Essa política promove equidade, evita o comprometimento excessivo da renda familiar com tributos e reforça o papel do Estado na proteção social, garantindo que o imposto não se torne um obstáculo à manutenção da moradia e à estabilidade econômica dessas famílias.

Da manifestação da CDL/Acibom

A CDL/Acibom prestou uma significativa contribuição durante a reunião realizada em 17 de novembro de 2025. As sugestões apresentadas e o ofício encaminhado foram considerados por esta comissão.

Sobre a análise das fórmulas, registro que foram inseridos por meio de emenda do Poder Executivo o fator de correção profundidade no ANEXO III – FATORES DE CORREÇÃO DO TERRENO, fazendo jus a esta característica do terreno, sendo o fator máximo de 1,0, ou seja, não representará acréscimo no VVT.

A questão do passeio foi esclarecida na reunião, onde o Poder Executivo informou que um terreno sem passeio possui valor de mercado menor que um terreno com passeio, lembrando que o fator se refere a formação do VVT. Outrossim, há incentivo fiscal para construção do passeio, nos termos da Lei Municipal nº 2.149/10.

A respeito de eliminar todas as demais multiplicadores do VVE e deixar, no máximo, um multiplicador de conservação com variação de 0,9 a 1,1; entendo que os fatores de correção são em sua maioria redutores do VVE, com exceção do fator de conservação que pode diminuir ou elevar o VVE, conforme o caso. No entanto, após a reunião de 17 de novembro de 2025, o fator de conservação que possuía na proposta inicial um coeficiente



corretivo máximo de 2,0 foi alterado através de emenda do Poder Executivo; agora o coeficiente corretivo máximo para conservação será de 1,4; bem próximo ao sugerido. 233
o 1

Outrossim, a CDL/Acibom entende que as alterações das alíquotas do imposto e isenção estão submetidas a anterioridade nonagesimal. Todavia, entendo que a anterioridade nonagesimal (noventena), prevista no art. 150, III, "c", da Constituição Federal, não se aplica à concessão de isenções de IPTU, nem à instituição de alíquotas menores, pois essa garantia existe exclusivamente para impedir aumentos de tributos, e não para limitar benefícios fiscais. Tanto a isenção quanto a redução de alíquotas diminuem a carga tributária suportada pelo contribuinte, razão pela qual podem ser implementadas e produzir efeitos imediatos, sem necessidade de aguardar noventa dias. Em relação as alíquotas, como dito anteriormente, ao atualizar a base de cálculo, as alíquotas atuais submeterão o contribuinte a valor exponencialmente maior, razão pela qual se faz imperioso a alteração trazida pela proposição.

Considerações

A meu ver, a proposição apresentada está compatível com a Constituição e leis vigentes. Todavia, apresento subemendas e emendas anexas para adequação a técnica legislativa e ao interesse público.

Redação Final

Em relação a Redação Final, o texto se mostra adequado e em conformidade com a Lei Complementar Federal nº 95/98, com necessidade de emendas de redação para pequenas correções.

Conclusão

Ante o exposto, nos termos do art. 88, I do Regimento Interno da Câmara Municipal de Bom Despacho, entendo que o Projeto de Lei Complementar nº 09/2025 é constitucional e legal, bem como possui redação adequada, assim como tramita de forma regimental, sendo meu parecer pela sua aprovação nesta Comissão, com emendas.

Bom Despacho, 01 de dezembro de 2025.

Eduardo Estrutura
Eduardo José da Silva
Vereador

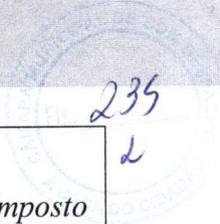
**SUBEMENDAS E EMENDA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 09/2025
VEREADOR EDUARDO ESTRUTURAS**

Apresento as subemendas e emendas abaixo elencadas ao Projeto de Lei Complementar nº 09/2025, nos termos do Regimento Interno, para a apreciação das Comissões e Plenário desta Casa Legislativa.

SUBEMENDAS

Subemenda nº 1	Tipo: Modificativa (art. 136, III do RI)
Dispositivo alterado:	Emenda nº 1
Justificativa:	O Anexo VII passou a integrar o art.4º, uma vez que deve ser inserida a alteração na Tabela III do Anexo da Lei Municipal 1.950/03
Parte da Emenda a ser alterada	Subemenda
Art. 1º Fica aprovada a atualização da Planta Genérica de Valores (PGV) para efeitos de lançamento e cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) a partir do exercício de 2.026, compreendendo os seguintes anexos, parte integrantes desta Lei: I – Anexo I: Método de Cálculo do IPTU; II – Anexo II: Valores Unitário do Metro Quadrado do Terreno; III – Anexo III: Fatores de Correção do Terreno; IV – Anexo IV: Tabela de Valores de Construção; V – Anexo V: Fatores de Correção da Construção; VI – Anexo VI: Coeficientes e Categorias; VII – Anexo VII: Alíquotas do IPTU.”	Art. 1º Fica aprovada a atualização da Planta Genérica de Valores (PGV) para efeitos de lançamento e cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) a partir do exercício de 2.026, compreendendo os seguintes anexos, parte integrantes desta Lei: I – Anexo I: Método de Cálculo do IPTU; II – Anexo II: Valores Unitário do Metro Quadrado do Terreno; III – Anexo III: Fatores de Correção do Terreno; IV – Anexo IV: Tabela de Valores de Construção; V – Anexo V: Fatores de Correção da Construção; VI – Anexo VI: Coeficientes e Categorias;

Subemenda nº 2	Tipo: Modificativa (art. 136, III do RI)
Dispositivo alterado:	Emenda nº 2
Justificativa:	A tabela informada deve referir-se a Tabela III do Anexo da Lei Complementar nº 1.950 de 2.003, a qual foi alterada conforme Emenda nº 4 do Poder Executivo. Como o art.144 pertence a Lei Complementar nº 1.950 de 2.003, utiliza-se a expressão “desta lei”.
Parte da Emenda a ser alterada	Subemenda
Art. 2º A Lei Complementar nº 1.950 de 2.003, passa a vigorar com as seguintes alterações:	Art. 2º A Lei Complementar nº 1.950 de 2.003, passa a vigorar com as seguintes alterações:



<p>(...)</p> <p><i>Art. 144 As alíquotas do Imposto Predial Territorial Urbano serão progressivas, escalonadas por faixas de valor venal do imóvel e aplicadas de forma proporcional, conforme as tabelas constantes do Anexo VII desta lei.</i></p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p><i>Art. 144 As alíquotas do Imposto Predial Territorial Urbano serão progressivas, escalonadas por faixas de valor venal do imóvel e aplicadas de forma proporcional, conforme as tabelas constantes na Tabela III do Anexo desta lei.</i></p> <p>(...)</p>
---	---

Subemenda nº 3	Tipo: Modificativa (art. 136, III do RI)
Dispositivo alterado:	Emenda nº 3
Justificativa:	A modificação do IV pela Emenda 3 foi mantida, todavia é preciso retificar a redação dada ao Caput do art.153 da Lei Municipal 1.950/2003, bem como que o inc.V, tecnicamente, deve ser enquadrado como § 3º do dispositivo, haja vista que não é uma forma de isenção do IPTU como os demais incisos.
Parte da Emenda a ser alterada	Subemenda
<p>Art. 3º Fica o Art. 153 da Lei Municipal nº1.950/2003 acrescido dos incisos III, IV e V, nos seguintes termos:</p> <p><i>Art. 153 (...)</i></p> <p>(...)</p> <p><i>IV – Os imóveis residenciais que o valor venal esteja abaixo de R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais), de proprietários de um único imóvel, uso exclusivo residencial e com o contribuinte devidamente cadastrado no CadÚnico.</i></p> <p>(...)</p>	<p>Art. 3º Fica o Art. 153 da Lei Municipal nº 1.950/2003 acrescido dos incisos III e IV e também do §3º, nos seguintes termos:</p> <p><i>Art. 153 (...)</i></p> <p>(...)</p> <p><i>III – Os imóveis privados locados pelo município para uso de seus órgãos e repartições públicas, enquanto vigor o contrato de locação;</i></p> <p><i>IV – Os imóveis residenciais que o valor venal esteja abaixo de R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais), de proprietários de um único imóvel, uso exclusivo residencial e com o contribuinte devidamente cadastrado no CadÚnico.</i></p> <p>(...)</p> <p><i>§3º A faixa de valor venal utilizada como limite para concessão da isenção do IPTU, nos termos do inciso IV do caput, será atualizada anualmente, de acordo com o índice ou percentual de reajuste aplicado na atualização do valor venal dos imóveis constantes da Planta Genérica de Valores do Município.</i></p>



236

L

EMENDA

Emenda nº 6	Tipo: Modificativa (art. 136, III do RI)
Dispositivo alterado:	Art. 5º
Justificativa:	A emenda visa retirar a revogação da Lei Municipal nº 2.149/2010, uma vez que o tema será posteriormente alterado para modernização do benefício fiscal que trata a norma, conforme discutido na reunião realizada em 17 de novembro de 2025.
Texto do Projeto de Lei	Emenda
Art. 5º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação e revoga a Lei nº 2.149 de 5 de janeiro de 2.010, bem como as demais disposições em contrário.	Art. 5º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.