

PROJETO DE LEI Nº , DE 2022
(Da Sra. ROSANA VALLE)

Altera a Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, para estabelecer que o percentual de atualização será de, no máximo, duas vezes a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O inciso II do § 8º do art. 11-B da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.11-B.

.....

§8º

.....

II - observará o percentual de atualização de, no máximo, 2 (duas) vezes a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do exercício anterior, aplicado sobre valores cobrados no ano anterior, ressalvada a correção de inconsistências cadastrais ou a existência de avaliação válida do imóvel.

.....”

(NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



* C D 2 2 6 4 9 0 1 7 0 7 0 0 *

JUSTIFICAÇÃO

A Planta de Valores Genéricos (PVG) é a base de valores de imóveis utilizada pelos municípios para a fixação das cobranças do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (SPU) para o cálculo das taxas de foro e de ocupação cobradas de imóveis em áreas da União.

A definição da PVG busca sempre usar os melhores valores, os mais atualizados. Dessa forma, quando um município calcula uma nova PVG, a SPU adota majoritariamente os valores divulgados pelo município.

Assim, as Superintendências da SPU utilizam as PVGs calculadas pelos municípios, quando essas são atualizadas por eles, para estabelecer o valor de domínio pleno do terreno da União e com isso fazer a cobrança, especialmente, das taxas de foro e de ocupação, bem como a correta atualização da contabilidade patrimonial, entre outros.

Essa questão é regulamentada pela Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, em redação dada pela Lei nº 14.011, de 10 de junho de 2020, que assim estabelece:

Art. 11-B. O valor do domínio pleno do terreno da União será obtido com base na planta de valores da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.

§ 4º Os Municípios e o Distrito Federal fornecerão à Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, até 30 de junho de cada ano, o valor venal dos terrenos localizados sob sua jurisdição, para subsidiar a atualização da base de dados da referida Secretaria.



* C D 2 2 6 4 9 0 1 7 0 7 0 0 * LexEdit

A utilização dos valores fornecidos pelos municípios visa evitar distorções, uma vez que os municípios conhecem melhor as suas realidades e tendem a fazer de modo mais rotineiro a pesquisa mercadológica.

Todavia, a SPU também pode fazer pesquisa mercadológica. Caso os municípios não forneçam a PVG ou não consigam calcular a PVG, e nem a SPU consiga fazer a pesquisa mercadológica (compatível com a NBR 14653¹), a lei prevê outra possibilidade, que é a aplicação do índice oficial de inflação (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA) acumulado no exercício anterior a título de correção monetária.

Cabe ressaltar que a utilização da PVG municipal pela SPU ocorre quando seus valores estão mais atualizados que os já cadastrados pela SPU, portanto mais alinhados com os valores praticados nos respectivos mercados locais.

Com base nos valores informados da PVG, aplica-se a taxa definida por lei:

- a) 0,6% para aforamento; e
- b) 2,0% para ocupação.

Caso a nova planta de PVG informada pelo município apresente um grande aumento, a Lei nº 9.636/1998 estabelece um limitador na cobrança das taxas de foro e ocupação de forma a mitigar o aumento no curto prazo e diluir seus impactos ao longo do tempo, evitando assim o repasse de um ônus muito pesado para a população.

Desse modo, o inciso II do § 8º do art. 11-B da Lei nº 9.636/1998, em redação dada pela Lei nº 14.011/2020, assim determina:

“Art.

11-B.

..... § 8º O lançamento de débitos relacionados ao foro, à taxa de ocupação e a outras receitas extraordinárias:

¹ <http://bittarpericias.com.br/wp-content/uploads/2017/02/Avaliacao-Bens-Procedimentos-Gerias-NBR-14653-1.pdf>.



II - observará o percentual de atualização de, no máximo, 5 (cinco) vezes a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do exercício anterior, aplicado sobre os valores cobrados no ano anterior, ressalvada a correção de inconsistências cadastrais ou a existência de avaliação válida do imóvel.

Fica clara a intenção do legislador em proteger a população e evitar aumentos excessivos, ao limitar a atualização a cinco IPCAs. Ressalta-se, ainda, que os processos de atualização da PVG e o de lançamento dos débitos patrimoniais obedecem aos normativos legais e infralegais sobre o tema.

Assim, faz-se necessário promover a redução do percentual de atualização dos valores dos imóveis e cobrança de foro e taxa de ocupação em, no máximo, duas vezes o valor do IPCA, como forma de se corrigir a defasagem entre a PVG estabelecida pelos municípios e a PVG adotada pela SPU.

Sala das Sessões, em 14 de junho de 2022.



Deputada ROSANA VALLE
PL -SP

2022-6080

