

**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.



## 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.*

.....



*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 14653<sup>1</sup>), 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:*

<sup>1</sup> <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 ICPA, 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

