



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE 2025
(Do Sr. JOSÉ MEDEIROS)

Dispõe sobre a vedação de critérios temporais ou artificiais no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU que resultem em desigualdade de tratamento entre imóveis de idêntico valor venal, padrão construtivo e localização, e assegura a restituição dos valores pagos a maior.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º É vedada, em todo o território nacional, a instituição, pelos Municípios ou pelo Distrito Federal, de quaisquer mecanismos, critérios ou travas de atualização do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU que gerem, direta ou indiretamente, cobrança desigual entre imóveis de mesmo valor venal, padrão construtivo, destinação e localização, quando a diferença decorrer unicamente do ano de construção ou da data de lançamento do tributo.

Art. 2º A base de cálculo do IPTU deverá sempre refletir o valor real de mercado do imóvel, vedada a utilização de parâmetros que afastem o tributo de sua função essencial de aferir a capacidade contributiva do proprietário, conforme o disposto no art. 145, §1º, da Constituição Federal.

Art. 3º Constitui violação dos princípios da isonomia tributária e da capacidade contributiva qualquer sistemática que tribute de forma diversa imóveis de igual valor venal, ainda que fundada em critérios cronológicos, de atualização diferenciada ou de “trava de aumento”, que privilegiem edificações construídas até determinada data em detrimento das posteriores.



Art. 4º Nos casos em que tal distorção venha a ocorrer, o ente federativo deverá:

I – adequar a base de cálculo de todos os imóveis ao menor valor cobrado entre aqueles de igual padrão e localização;

II – restituir aos contribuintes os valores pagos a maior, devidamente atualizados pelos mesmos índices aplicáveis aos créditos tributários;

III – realizar as correções cadastrais e lançamentos complementares para assegurar a plena equiparação de tratamento tributário.

Art. 5º A restituição prevista no inciso II poderá ser efetuada mediante compensação em lançamentos futuros do próprio IPTU, a pedido do contribuinte.

Art. 6º O disposto nesta Lei não se aplica às hipóteses em que comprovadamente houver diferença objetiva e mensurável entre os imóveis, decorrente de área, padrão de acabamento, uso, zoneamento, destinação, valorização ou depreciação física efetiva, desde que tais fatores não se confundam com o mero ano de construção.

Art. 7º O descumprimento do disposto nesta Lei implicará nulidade dos lançamentos irregulares e sujeitará o ente tributante à obrigação de devolução imediata dos valores indevidamente cobrados, sem prejuízo da responsabilização funcional dos agentes que tenham concorrido para a prática da irregularidade.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



JUSTIFICAÇÃO

A presente proposição tem por finalidade reafirmar os princípios basilares do Direito Tributário brasileiro, assegurando que a tributação do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU observe o valor real do bem, que é o indicador direto da capacidade contributiva do proprietário.

O IPTU, de natureza eminentemente real e fiscal, deve incidir sobre o valor venal do imóvel, conforme dispõe o art. 33 do Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172/1966). Tal valor, por expressar a riqueza presumida do contribuinte, é o elemento que justifica a tributação. Dessa forma, tributar imóveis de igual valor de mercado de forma desigual apenas em razão do ano de construção ou da data de lançamento viola frontalmente a isonomia e a capacidade contributiva, pilares do sistema tributário nacional.

Em diversos municípios, têm-se verificado mecanismos artificiais – comumente denominados “travas de aumento” ou “limites de atualização” – que geram distorções graves: imóveis idênticos em padrão, localização e valor passam a sofrer tributação diferenciada, com variações expressivas, unicamente em razão da data de construção que, por vezes, diferem em dias ou meses apenas.

Tal prática desvirtua o caráter igualitário e proporcional da tributação, afrontando os princípios do art. 145, §1º, e art. 150, incisos II e IV, da Constituição Federal, que vedam tratamento desigual entre contribuintes e a instituição de tributos com efeito confiscatório.

O Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE 643.247/SP (Tema 385 da Repercussão Geral), firmou entendimento de que “a atualização da base de cálculo do IPTU deve guardar correspondência com o valor venal do imóvel, observando os princípios da razoabilidade e da capacidade contributiva”.

De igual modo, o Superior Tribunal de Justiça, em diversos precedentes (REsp 1.111.124/PR, REsp 1.308.070/SC e AgInt no REsp 1.774.319/SP), tem decidido que “a base de cálculo do IPTU deve refletir o



valor de mercado do imóvel e a sua majoração ou limitação artificial constitui afronta ao princípio da isonomia tributária”.

Em síntese, qualquer sistema que tribute dois imóveis de mesmo valor com alíquotas ou bases distintas – ainda que sob justificativa administrativa de transição – corrompe o equilíbrio da tributação e gera insegurança jurídica.

O presente projeto visa consolidar, em lei federal, a vedação expressa a tais práticas, garantindo tratamento equitativo entre contribuintes em situação equivalente e determinando a restituição dos valores indevidamente cobrados.

Busca-se, assim, restaurar o sentido constitucional do IPTU como tributo justo, proporcional e orientado à capacidade contributiva, preservando a confiança do cidadão no sistema tributário e a observância da moralidade administrativa.

Ante o exposto, solicito o apoio dos meus pares para aprovar o presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em de de 2025.

Deputado JOSÉ MEDEIROS





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Infoleg - Autenticador

Projeto de Lei Complementar

Deputado(s)

- 1 Dep. José Medeiros (PL/MT)
- 2 Dep. Raimundo Santos (PSD/PA)
- 3 Dep. Mario Frias (PL/SP)

Apresentação: 06/11/2025 16:12:50.263 - Mesa

PLP n.238/2025



Para verificar as assinaturas, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD252693632000>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. José Medeiros e outros