

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 67, DE 2019

Altera a Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, para prever que a revisão das bases de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e a atualização monetária dos valores que as compõem constituem requisitos essenciais da responsabilidade na gestão fiscal.

Autor: Deputado MARRECA FILHO

Relator: Deputado JOSÉ MEDEIROS

I - RELATÓRIO

O projeto em análise, de autoria do Deputado MARRECA FILHO, altera a Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, para prever que a revisão das bases de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e a atualização monetária dos valores que as compõem constituem requisitos essenciais da responsabilidade na gestão fiscal.

Com essa finalidade, o Autor insere no art. 11, dentre os requisitos essenciais da responsabilidade na gestão fiscal, a necessidade do ente promover a revisão das bases de cálculo do IPTU e do ITBI em periodicidade não superior a quatro anos e a atualização monetária anual dos valores que as compõem, sob pena de ser vedada a realização de transferências voluntárias.

Ademais, cria regra de transição, da seguinte forma:



“Art. 2º A fixação de limite máximo para majoração do crédito tributário devido a título de IPTU e de ITBI, caso o Distrito Federal ou o Município esteja há mais de quatro anos, antes da publicação desta Lei Complementar, sem efetivar a revisão das bases de cálculo dos impostos, não implica vedação à realização de transferências voluntárias.

Parágrafo único. A fixação de limite máximo permitida pelo caput poderá ocorrer durante quatro exercícios financeiros ininterruptos, com a finalidade de distribuir a elevação da imposição tributária decorrente da revisão das bases de cálculo dos impostos.”

O Autor, em sua Justificativa, argumenta que a norma preenche lacuna na legislação nacional que permite ampla discricionariedade política ao gestor municipal para a decisão de reajustar os valores (valor venal de imóveis), o que é uma forma de renúncia.

O IPTU e o ITBI encontram-se previstos na Constituição Federal como impostos de competência municipal e distrital, sendo que o Código Tributário Nacional (arts 35 e 38) indica que possuem a mesma base de cálculo, ou seja, o valor venal dos bens imóveis, o que se encontra na chamada Planta Genérica de Valores (PGV).

Trata-se de uma representação cartográfica da área urbana de um município. A necessidade de sua atualização periódica tornará possível a apuração de valores venais de bens imobiliários urbanos mais próximos aos valores praticados em contratos de compra e venda no mercado imobiliário.

O projeto foi distribuído às Comissões de Finanças e Tributação (mérito e art. 54 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados - RICD) e de Constituição e Justiça e de Cidadania (art. 54 do RICD).

Após a análise pelas Comissões, a proposição será objeto de apreciação pelo Plenário e seu regime de tramitação é de prioridade, conforme o art. 24, inciso I e art. 151, inciso II, ambos do RICD.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR



O Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RI, arts. 32, X, “h”, e 53, II) e a Norma Interna da Comissão de Finanças e Tributação (NI CFT) definem que o exame de compatibilidade ou adequação se fará por meio da análise da conformidade da proposição com o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias, o orçamento anual. Além disso, a NI/CFT prescreve que também nortearão a análise outras normas pertinentes à receita e despesa públicas. São consideradas como outras normas, especialmente, a Constituição Federal e a Lei de Responsabilidade Fiscal - LRF (Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000).

O § 1º do art. 1º da NI/CFT define como compatível “a *proposição que não conflite com as normas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias, da lei orçamentária anual e das demais disposições legais em vigor*” e como adequada “a *proposição que se adapte, se ajuste ou esteja abrangida pelo plano plurianual, pela lei de diretrizes orçamentárias e pela lei orçamentária anual*”.

O projeto não tem implicação do ponto de vista da admissibilidade orçamentária e financeira. A matéria não aumenta a despesa. Nem reduz a receita da União.

Quanto aos municípios, impõe como princípio de gestão fiscal responsável a necessidade de revisão das bases de cálculo do IPTU e do ITBI em periodicidade não superior a quatro anos, bem assim a atualização monetária anual dos valores que as compõem. O Projeto visa tão somente alterar a disciplina da lei complementar, estabelecendo-se nova condição para o recebimento de transferência voluntária pelos Municípios, qual seja, a recomposição periódica da base de tributação do IPTU e do ITBI.

Quanto ao mérito, concordamos com o Autor no sentido de que a atualização periódica é necessária porque torna possível a apuração de valores venais de bens imobiliários urbanos mais próximos dos valores praticados em contratos de compra e venda no mercado imobiliário. Por conseguinte, essa atualização permite a melhoria do desempenho da administração tributária municipal em termos de arrecadação e de promoção de equidade. Assim, estamos apresentando proposta de substitutivo que



mantém apenas a obrigatoriedade de revisão das bases de cálculo do IPTU e do ITBI, deixando de prever, contudo, a necessidade de atualização monetária anual dos valores.

Além disso, estamos sugerindo, no substitutivo:

I - a renumeração, no art. 35 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional - CTN), do atual parágrafo único para § 1º, e a inclusão de um § 2º estabelecendo que “não haverá a incidência do ITBI nos casos de atos de promessa ou compromisso de compra e venda de imóvel ou ainda de cessão de direitos deles resultantes, independentemente de seu registro no competente serviço de registro de imóveis”.

II – a inclusão de três parágrafos no texto do art. 80 do CTN para determinar (i) que a lei que instituir ou majorar taxas deverá estar acompanhada do demonstrativo do custo total e do custo unitário da atividade do exercício do poder de polícia ou do serviço prestado ao sujeito passivo ou posto a sua disposição; (ii) que o total arrecadado com a taxa no período de apuração não pode exceder o custo total da respectiva atividade ou do respectivo serviço, vedado o financiamento de custos em patamares superiores aos verificados no mercado em condições assemelhadas; e (iii) que o montante cobrado a título de taxa não poderá exceder o custo unitário da respectiva atividade ou do respectivo serviço.

A alteração relativa ao ITBI busca manter a coerência com a natureza jurídica do ITBI, tendo-se em vista que nas promessas e compromissos de compra e venda, não há transferência de propriedade, apenas a expectativa de direito. Dessa forma, busca-se evitar controvérsias e prática divergente de alguns municípios que tentam antecipar a cobrança, conferindo maior estabilidade jurídica aos contribuintes e aos negócios imobiliários. Essa medida servirá ainda de estímulo à formalização e ao mercado imobiliário, facilitando o financiamento e dinamizando o setor, com reflexo positivo na economia e na geração de empregos.

Já a inclusão dos dispositivos disciplinadores das taxas (no artigo 80 do CTN) busca garantir o respeito ao princípio da retributividade das taxas, preservando sua essência jurídica e assegurando que elas sejam



estritamente remuneratórias, e não econômicas ou arrecadatórias. Adicionalmente, a exigência de demonstrativo de custos promove a transparência fiscal, permitindo que contribuintes compreendam a formação do valor e facilitando a fiscalização pelo Legislativo, tribunais de contas e sociedade. De outro lado, a obrigatoriedade de cálculo e comprovação de custos contribui para o planejamento orçamentário, a melhoria na gestão de serviços públicos e uma maior precisão na precificação de atividades regulatórias.

Diante do exposto, somos pela não implicação da matéria em aumento ou diminuição de receita ou despesa pública, não cabendo, portanto, pronunciamento quanto à sua adequação orçamentaria e financeira, e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei Complementar nº 67, de 2019, na forma do substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputado JOSÉ MEDEIROS
Relator



COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO**SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 67,
DE 2019**

Altera a Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, para prever que a revisão das bases de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) constitui requisito essencial da responsabilidade na gestão fiscal; altera a redação dos arts. 35 e 80 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional - CTN).

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 11 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 11. Constituem requisitos essenciais da responsabilidade na gestão fiscal:

I – a previsão de todos os tributos da competência constitucional do ente da federação;

II – a revisão das bases de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) em periodicidade não superior a quatro anos, e nunca aumentando sem estudo elaborado em conjunto com sociedade civil e associações comerciais e de classe.

Parágrafo único. É vedada a realização de transferências voluntárias para o ente que não observe o disposto no inciso I, no que se refere aos impostos, e no inciso II do caput.” (NR)

Art. 2º A Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional - CTN) passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 35.....
.....



§ 2º Não haverá a incidência do imposto de que trata este artigo nos casos de atos de promessa ou compromisso de compra e venda de imóvel ou ainda de cessão de direitos deles resultantes, independentemente de seu registro no competente serviço de registro de imóveis". (NR)

"Art. 80.....

§ 1º A lei que instituir ou majorar taxas deverá estar acompanhada do demonstrativo do custo total e do custo unitário da atividade do exercício do poder de polícia ou do serviço prestado ao sujeito passivo ou posto a sua disposição.

§ 2º O total arrecadado com a taxa no período de apuração não poderá exceder o custo total da respectiva atividade ou do respectivo serviço de que tratam o § 1º, sendo vedado o financiamento de custos em patamares superiores aos verificados no mercado em condições assemelhadas.

§ 3º O montante cobrado a título de taxa do sujeito passivo não poderá exceder o custo unitário da respectiva atividade ou do respectivo serviço de que tratam o § 1º." (NR)

Art. 3º Esta Lei Complementar entra em vigor no ano seguinte ao de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputado JOSÉ MEDEIROS
Relator

2025-19580

