



Processo: 21188/2025 - PLC 15/2025

Fase Atual: Emitir Parecer da Procuradoria sobre Projeto de Lei

Ação Realizada: Parecer da Procuradoria Emitido

Próxima Fase: Emitir Parecer do Projeto de Lei na CCJ

De: Procuradoria

Para: Comissão de Constituição, Justiça e Redação

PROCURADORIA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR – PLC Nº 15/2025

Processo nº 21188/2025

PARECER

INSTITUI A PLANTA GENÉRICA DE VALORES DE TERRENOS E A TABELA DE PREÇOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS, PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL, BASE DE CÁLCULO DO IPTU. VIABILIDADE”

Pelo presente Projeto de Lei Complementar – PLC pretende-se instituir a Planta Genérica de Valores de Terrenos e a Tabela de Preços de Construção de Imóveis, para determinação do Valor Venal, base de cálculo do IPTU.





Esclarece o Prefeito que, embora haja previsão no CTM desde 2006, o Município de Linhares não possui Planta Genérica de Valores – PGV aprovada por lei, violando a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que é no sentido da obrigatoriedade da publicação oficial da planta de valores imobiliários, tendo em vista conter dados indispensáveis à apuração da base de cálculo do imposto.

Pontua, ainda, que a manutenção de parâmetros de cálculo em desconformidade com a legislação vigente expõe o Município a questionamentos administrativos e judiciais, a responsabilizações e determinações pelos órgãos de controle externo.

Afirma, também, que é de conhecimento público que, ao longo dos últimos anos, Linhares vivenciou expressiva transformação urbana e forte valorização imobiliária, sem que a base de cálculo do IPTU acompanhasse tais mudanças, permanecendo defasada e em desconformidade com a Portaria 3.242/2022, do Ministério do Desenvolvimento Regional e normas tributárias relacionadas.

Reforça, ademais, que, caso o projeto não seja aprovado em tempo hábil, o Município amargará uma perda estimada de mais de R\$ 20 milhões referente à arrecadação do IPTU de 2026, que comprometerá a manutenção e a continuidade de serviços públicos essenciais.

Complementa, dizendo que o presente PLC se trata da correção de uma lacuna normativa, instituindo pela primeira vez uma Planta Genérica de Valores devidamente aprovada por lei, estabelecendo parâmetros técnicos e jurídicos claros para a avaliação dos imóveis, assegurando transparência, previsibilidade e segurança jurídica à arrecadação municipal, em estrita observância ao princípio da legalidade tributária.

Pois bem.

Quanto aos aspectos jurídicos, cabe registrar que a matéria em questão possui iniciativa concorrente, mostrando-se acertada, portanto, a iniciativa do processo legislativo pelo Chefe do Poder Executivo.

No que toca ao mérito do PLC, vale registrar que o art. 88 do Código Tributário do Município de Linhares é suficientemente claro quanto à exigência da Planta Genérica de Valores para





determinação do valor venal do imóvel.

Art. 88 O valor venal do imóvel é determinado:

I – quando se tratar de imóvel não edificado, pela Planta Genérica de Valores de Terrenos, definindo o valor da terra nua;

II - quando se tratar de imóvel edificado, pela planta genérica de valores de terrenos e tabela de preços de construção, considerando em conjunto o valor do terreno e da edificação;

Assim, a inexistência da PGV afronta tanto a legislação quanto à citada jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que é no sentido da obrigatoriedade da publicação oficial da planta de valores imobiliários, tendo em vista conter dados indispensáveis à apuração da base de cálculo do imposto.

Desta feita, a aprovação do presente PLC é medida que se impõe, a fim de encerrar distorções jurídicas, ilegalidades e prejuízo aos cofres públicos.

Certamente que a inovação legislativa impactará na elevação do valor do IPTU, no entanto, na busca de mitigar estes efeitos aos contribuintes, o Prefeito propõe medidas de salvaguarda, por exemplo, o fato gerador e o lançamento do IPTU ocorrerão em 1º de abril de 2026 (e não no dia 1º de janeiro, como ocorre todos os anos), garantindo integral observância às anterioridades anual e nonagesimal previstas no art. 150, III, “b” e “c” da Constituição Federal, reforçando a previsibilidade, a transparência e a proteção dos direitos do contribuinte.

Além disso, ainda a título de exemplo de medidas de mitigação, foi estabelecido no art. 18 do PLC a implementação de forma gradual da alíquota, a qual será lançada com aumento crescente ao longo de seis anos.

A alteração, portanto, ao mesmo passo que impõe uma medida obrigatória e inarredável, propõe medidas de equilíbrio regulatório, mostrando-se apta para regular prosseguimento.

No que toca à técnica legislativa, verifica-se que o PL atende ao estabelecido na Lei





Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, a qual dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, estando os dispositivos bem articulados a corretamente padronizados.

Assim, **a PROCURADORIA da Câmara Municipal de Linhares/ES**, após a análise e apreciação do Projeto de Lei em destaque, **exara o presente PARECER, manifestando-se favoravelmente ao seu prosseguimento.**

Por fim, as deliberações do Plenário no que tange ao projeto de lei em questão deverão ser por **MAIORIA ABSOLUTA** dos membros da Câmara, com fulcro no art. 37 da Lei Orgânica Municipal, e quanto à votação deverá ser atendido o **processo NOMINAL**, com fulcro nos artigos 156, § 1º, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Linhares/ES.

Em tempo, na forma prevista pelo parágrafo único do art. 69 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Linhares, o presente Projeto de Lei deverá tramitar pela Comissão de Constituição e Justiça, bem como ter seu mérito analisado pela Comissão de Finanças, Economia, Orçamento e Fiscalização, em razão dos aspectos tributários e financeiros relacionados ao tema.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Linhares-ES, 17 de dezembro de 2025.

ULISSES COSTA DA SILVA

Procuradoria

Tramitado por: ULISSES COSTA DA SILVA



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://linhares.nopapercloud.com.br/autenticidade> utilizando o identificador 3500320035003200310035003A005400

Assinado eletronicamente por **ULISSES COSTA DA SILVA** em 17/12/2025 16:21

Checksum: **D7E927D2C379A43AA06415F2B25D1E1390ADB123D7D54936CC71609B57FDD2AA**



Autenticar documento em <https://linhares.nopapercloud.com.br/autenticidade>
com o identificador 3500320035003200310035003A005400, Documento assinado digitalmente conforme
art. 4º, II da Lei 14.063/2020.