



# Câmara Municipal de Muniz Freire

Estado do Espírito Santo

## PARECER JURÍDICO 08/2026

**PROCESSO:** Projeto de Lei Executivo nº 041/2025

**ASSUNTO:** Análise da constitucionalidade, legalidade e mérito do Projeto de Lei que prorroga o prazo de vigência da Planta de Valores Genéricos (PGV) do Município.

**EMENTA:** DIREITO TRIBUTÁRIO. IPTU. PROJETO DE LEI EXECUTIVO Nº 041/2025. ALTERAÇÃO DA LEI Nº 2.634/2020. PRORROGAÇÃO DO PRAZO PARA ELABORAÇÃO E APLICAÇÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES (PGV). SUPERVENIÊNCIA DA EMENDA CONSTITUCIONAL Nº 214/2025, EMENDA CONSTITUCIONAL Nº 132/2023 E NORMAS REGULAMENTADORAS INFRALEGAIS. NECESSIDADE DE ADEQUAÇÃO CADASTRAL E METODOLÓGICA. COTEJAMENTO COM OS PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS DA LEGALIDADE, CAPACIDADE CONTRIBUTIVA, SEGURANÇA JURÍDICA, EFICIÊNCIA, SUPREMACIA DO INTERESSE PÚBLICO E MORALIDADE. NÃO CARACTERIZAÇÃO DE RENÚNCIA DE RECEITA PARA FINS DA LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL. NECESSIDADE DE MECANISMOS DE MITIGAÇÃO DE POTENCIAIS PERDAS DE ARRECADAÇÃO. PARECER JURÍDICO FAVORÁVEL À APROVAÇÃO, CONDICIONADO À ADOÇÃO DE MEDIDAS DE GESTÃO FISCAL RESPONSÁVEL.

O presente parecer tem por escopo analisar o Projeto de Lei Executivo nº 041/2025, encaminhado à Câmara Municipal de Muniz Freire/ES, o qual propõe a alteração do Art. 18 da Lei nº 2.634, de 13 de agosto de 2020, que "Aprova Base de Cálculo para fins do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e dá outras providências".

A modificação substantiva veiculada pelo Projeto de Lei consubstancia-se na extensão do prazo para que o Poder Executivo providencie a elaboração e o encaminhamento de uma nova Planta de Valores para fins de IPTU, postergando o marco temporal originalmente fixado para o exercício de 2025 (com aplicação a partir de 2026) para o exercício de 2026 (com aplicação a partir de 2027).

O contexto fático e normativo subjacente à proposição revela a imprescindibilidade da medida. A Lei nº 2.634/2020 havia estabelecido um cronograma específico para a Planta Genérica de Valores (PGV), contudo, a superveniência de profundas e significativas transformações no ordenamento jurídico-tributário e cadastral brasileiro, notadamente a Emenda Constitucional nº 214/2025, promulgada em 16 de janeiro de 2025, e as diretrizes decorrentes da Emenda Constitucional nº 132/2023 (Reforma Tributária), impôs um novo e complexo arcabouço normativo.





# Câmara Municipal de Muniz Freire

Estado do Espírito Santo

Estas emendas constitucionais, acompanhadas de seus decretos regulamentadores, resoluções complementares e instruções normativas federais e estaduais, alteraram substancialmente as diretrizes para a gestão e atualização cadastral dos Municípios.

Tais normas tornaram-se de cumprimento compulsório, impondo, entre outras exigências, a integração digital obrigatória entre Municípios, Cartórios e União, a ampliação da uniformização dos valores imobiliários e a validação técnica da PGV conforme metodologias oficiais de avaliação territorial e imobiliária.

A Mensagem nº 043/2025 e a Nota Técnica da Secretaria Municipal de Finanças, que instruem o Projeto de Lei, detalham as inadequações estruturais da PGV anterior e a incompatibilidade de sua manutenção frente às novas exigências legais e constitucionais, tais como as falhas cadastrais, divergências de área, ausência de integração com Cartórios, inconsistência do SIGER para a nova modelagem federal e a incompatibilidade das zonas de valor com o novo Plano Diretor Municipal (PDM - Lei Complementar Municipal nº 01/2025).

As medidas corretivas necessárias, como a integração plena SIGER-CIB-Cartório e a adequação ao SNCI/SINTER, demandam tempo e recursos que inviabilizam o cumprimento do prazo original.

A análise jurídica da proposição se faz imperativa sob a égide dos princípios constitucionais. O **princípio da legalidade** (Art. 5º, II e Art. 150, I, da CF) exige que a instituição e a cobrança de tributos se deem por meio de lei, e que esta esteja em conformidade com o sistema jurídico vigente. Conforme leciona Geraldo Ataliba, a legalidade tributária transcende a mera existência de uma lei, exigindo sua adequação à Constituição e às normas gerais de direito tributário.

A PGV, enquanto base de cálculo do IPTU, deve ser juridicamente válida e em sintonia com as exigências da EC nº 214/2025 e da EC nº 132/2023. Manter o prazo original resultaria, inevitavelmente, na elaboração de uma PGV e, conseqüentemente, em lançamentos de IPTU que estariam em desconformidade com normas de hierarquia superior, comprometendo sua legalidade e, em última instância, ensejando anulações judiciais. A prorrogação proposta pelo Projeto de Lei visa, portanto, a salvaguardar a legalidade futura do lançamento do IPTU.

O **princípio da capacidade contributiva** (Art. 145, §1º, da CF), que preceitua a tributação segundo a aptidão econômica do contribuinte, encontra na PGV um instrumento fundamental para a materialização do valor venal do imóvel. Ricardo Lobo Torres salienta que a base de cálculo do tributo deve refletir a realidade econômica para que a tributação seja justa. Uma PGV desatualizada ou elaborada com parâmetros inadequados frente ao mercado e ao novo PDM resultaria em uma base de cálculo divorciada da realidade, gerando distorções na aplicação da capacidade contributiva e resultando em injustiças fiscais.





# Câmara Municipal de Muniz Freire

Estado do Espírito Santo

A prorrogação permitiria que a nova PGV fosse construída com a necessária acurácia, refletindo o "mercado imobiliário real" e os "critérios técnicos definidos pelas normas federais pós-EC 214", garantindo uma tributação mais equitativa.

A **segurança jurídica** (Art. 5º, XXXVI, da CF), essencial no Estado de Direito, preza pela estabilidade e previsibilidade das relações jurídicas. Celso Antônio Bandeira de Mello assevera que a segurança jurídica protege o cidadão contra mudanças abruptas e imprevisíveis das regras.

A elaboração de uma PGV de forma apressada, em desconformidade com as novas e complexas exigências constitucionais e legais, geraria um ambiente de grande incerteza, com potencial de invalidação dos lançamentos de IPTU.

A prorrogação do prazo, ao contrário, permite que a PGV seja construída sobre bases sólidas e juridicamente válidas, conferindo maior previsibilidade e estabilidade aos atos de lançamento do tributo e, conseqüentemente, reforçando a segurança jurídica para todos os envolvidos.

O **princípio da eficiência** (Art. 37, caput, da CF), inserido pela EC nº 19/98, impõe que a administração pública atue com presteza, perfeição e rendimento funcional. Maria Sylvania Zanella Di Pietro esclarece que a eficiência não se resume à celeridade, mas à obtenção de resultados positivos e juridicamente válidos com otimização de recursos.

Tentar elaborar uma PGV em um prazo irrealista, dadas as novas e complexas exigências de integração de sistemas, atualização cadastral e estudos de impacto fiscal, seria um ato ineficiente, gerando erros, retrabalho e uma PGV de baixa qualidade.

A prorrogação do prazo é, portanto, um passo em direção à eficiência administrativa, permitindo ao Município organizar seus recursos e processos para entregar uma PGV robusta e conforme.

A **supremacia do interesse público** e a **proteção da arrecadação** orientam a atuação administrativa. A arrecadação de tributos, incluindo o IPTU, é a principal fonte de recursos para o Município financiar serviços essenciais. Comprometer a base de cálculo do IPTU significa comprometer a capacidade do Município de cumprir suas finalidades institucionais.

Uma PGV elaborada em desconformidade com as novas normas seria passível de nulidade, resultando em perda de arrecadação e grave prejuízo ao interesse público. O Projeto de Lei, ao garantir a validade e a legitimidade da futura PGV, está em consonância com a proteção desse interesse maior.

Por fim, o **princípio da moralidade** e a **transparência** (Art. 37, caput, da CF) exigem conduta ética e proba da administração. A PGV, por afetar o patrimônio dos cidadãos, deve ser elaborada com máxima transparência. A adequação às novas normas de integração e padronização, como as do SNCI/SINTER, é essencial para garantir que o processo de formação da base de cálculo do IPTU seja transparente, íntegro e moralmente inatacável, promovendo a confiança dos cidadãos na Administração Pública.





# Câmara Municipal de Muniz Freire

Estado do Espírito Santo

No que concerne à potencial **renúncia de receita**, cumpre esclarecer que o Projeto de Lei em análise não se configura como tal, nos termos do Art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF). A prorrogação do prazo para a atualização da PGV não se consubstancia em concessão de benefício fiscal, isenção, redução de alíquota ou anistia, mas sim em uma **adequação de prazo administrativo** que visa garantir a legalidade e a conformidade da futura base de cálculo.

Contudo, reconhece-se que a permanência da PGV vigente por mais um exercício pode acarretar uma perda de potencial arrecadatório, na medida em que o valor venal de mercado dos imóveis pode evoluir independentemente da correção monetária anual. Para mitigar esse impacto, é crucial que o Poder Executivo implemente mecanismos de compensação e planejamento. Isso inclui **a garantia da atualização monetária anual da PGV vigente, aprofundamento dos estudos de impacto fiscal e econômico para quantificar a diferença arrecadatória e subsidiar a elaboração de LOAs e PPAs realistas, intensificação da fiscalização e do combate à evasão/inadimplência, e a demonstração de um planejamento orçamentário e financeiro detalhado que assegure o equilíbrio fiscal**. Tais medidas, aliadas à transparência na comunicação com a sociedade, reforçam a responsabilidade fiscal do Executivo.

A tramitação do Processo nº 234/2025 revela que o Projeto de Lei Executivo nº 041/2025 cumpriu os ritos formais necessários, tendo sido protocolado em 05/12/2025, incluído em expediente, lido em Plenário, encaminhado à Comissão de Constituição, Justiça e Redação e, posteriormente, remetido a esta Assessoria Jurídica para análise de legalidade.

Diante do exposto, e em face da irrefutável necessidade de alinhamento do Município às novas diretrizes constitucionais e federais, as quais conferem uma nova e inafastável perspectiva à gestão tributária municipal, esta Assessoria Jurídica, após análise criteriosa, manifesta-se **favoravelmente à aprovação integral do Projeto de Lei Executivo nº 041/2025**. A aprovação da proposição é medida de prudência e responsabilidade, visando resguardar a legalidade e a segurança jurídica dos atos de lançamento do IPTU.

Recomenda-se, ademais, que o Poder Executivo, ciente da responsabilidade que o prazo adicional confere, mobilize todos os esforços e recursos necessários para implementar as exigências de integração cadastral, padronização de dados e atualização metodológica.

É fundamental, ainda, **que se garanta a correção monetária anual da PGV vigente, que se realizem e divulguem os estudos de impacto fiscal e econômico, que se intensifique a fiscalização e o combate à evasão/inadimplência do IPTU, e que se elabore o planejamento orçamentário para 2026 e 2027 considerando o cenário de transição, buscando a máxima proteção da arrecadação municipal**. Tais ações não apenas garantirão a conformidade legal da futura PGV, mas também aprimorarão a justiça fiscal e a modernização da gestão tributária municipal, beneficiando toda a coletividade.





# Câmara Municipal de Muniz Freire

Estado do Espírito Santo

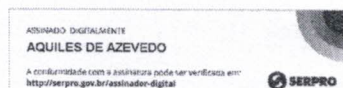
## CONCLUSÃO

Diante do exposto, e com base na análise técnico-jurídica, este parecer opina pela **viabilidade jurídica da aprovação** do Projeto de Lei Executivo nº 041/2025.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Muniz Freire/ES, 19 de fevereiro de 2026.

**Dr. Valmir de Matos Justo**  
Procurador Jurídico da Câmara Municipal



**Aquiles de Azevedo**  
Assessor de Apoio Jurídico  
OAB/ES 14.83

