



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE - ES

OF/PMMF/GP/Nº 611/2025

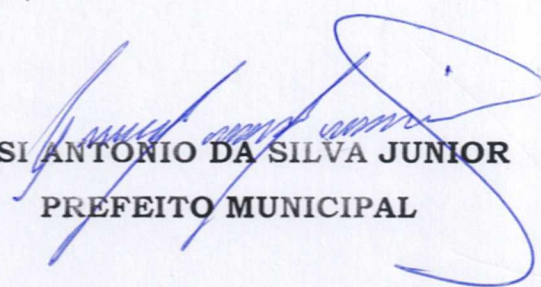
Muniz Freire/ES, 03 de dezembro de 2025.

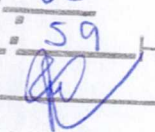
Excelentíssimo Senhor Presidente,

Vimos encaminhar, em anexo, o Projeto de Lei nº 041/2025 com a Mensagem nº 043/2025, para apreciação desta Augusta Casa de Leis.

Sem outro particular para o momento, apresentamos na oportunidade nossas considerações.

Atenciosamente,


GESI ANTONIO DA SILVA JUNIOR
PREFEITO MUNICIPAL

PROTOCOLO
Nº: 849/25
DATA: 05/12/25
HORÁRIO: 16:59 H
ASSINATURA: 
IDENTIFICAÇÃO:
JULIANA VIDIGAL DE CASTRO
AGENTE ADMINISTRATIVO

AO:

EXMº. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE - ES
SR. EDIMAR PEREIRA CHAVES



Autenticar documento em <http://www3.camaramunizfreire.es.gov.br/legislacao/autenticidade> com o identificador 31003800360030003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE - ES

MENSAGEM Nº 043/2025

Muniz Freire/ES, 03 de dezembro de 2025.

EXCELENTÍSSIM PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE
SENHOR EDIMAR PEREIRA CHAVES

Estamos submetendo à apreciação desta augusta Casa de Leis o incluso Projeto de Lei nº 041/2025 que "ALTERA A LEI Nº 2.634/2020, QUE "APROVA BASE DE CÁLCULO PARA FINS DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU" E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

A pretendida alteração almeja apenas alterar o prazo de elaboração e encaminhamento de uma nova Planta de Valores para apreciação dos nobres Vereadores e, sendo aprovada, a consequente aplicação da mesma.

Nessa perspectiva, o art. 18 da Lei nº 2.634, de 13 de agosto de 2020, está em vigor com a seguinte redação:

- "Art. 18. O Poder Executivo deverá, no exercício 2025, obrigatoriamente, providenciar na elaboração e no encaminhamento de uma nova Planta de Valores para aplicação a partir do exercício 2026. "

A proposta de alteração possui o seguinte texto:

- "Art. 18. O Poder Executivo deverá, no exercício de 2026, obrigatoriamente, providenciar a elaboração e o encaminhamento de uma nova Planta de Valores para aplicação a partir do exercício de 2027. "

A prorrogação justifica-se em decorrência dos seguintes motivos que foram elencados à Secretaria Municipal de Finanças por aquele que é responsável pelo Setor Tributário Municipal, conforme transcrito abaixo:

*"(...) venho por meio desta apresentar Nota Técnica e Requerimento formal à **Secretaria Municipal de Finanças**, solicitando a **prorrogação da entrega da nova Planta Genérica de Valores (PGV)**, diante das exigências legais, normativas e sistêmicas que se tornaram obrigatórias após:*





PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE - ES

• *Emenda Constitucional nº 214, de 16 de janeiro de 2025*

• *Seus decretos regulamentadores*

• *Resoluções complementares*

• *Instruções Normativas Federais e Estaduais*

• *Normas de integração cadastral previstas no SNCI/ SINTER*

• *Diretrizes decorrentes da Reforma Tributária (EC 132/2023)*

A **EC nº 214/2025**, promulgada em **16 de janeiro de 2025**, promoveu atualizações essenciais no sistema tributário e patrimonial brasileiro, especialmente no que se refere:

Aos Municípios:

• Reforço da **competência municipal** para gestão e atualização do cadastro imobiliário;

• Nova obrigatoriedade de **integração digital entre Municípios, Cartórios e União**;

• Ampliação da exigência de **uniformização dos valores imobiliários** utilizados como base tributária;

• Validação técnica da **PGV como instrumento de transparência e governança tributária**;

• Condicionamento da PGV à **metodologia oficial de avaliação territorial e imobiliária** prevista em resoluções federais.

Aos Sistemas Municipais:

A EC 214 impôs, por suas normas complementares:

1. Integração obrigatória entre:

○ *SIGER (Sistema Municipal de Arrecadação)*

○ *CIB (Cadastro Imobiliário Básico)*

○ *Registro de Imóveis*

○ *SNCI / SINTER*

○ *Bases federais de patrimônio (CNIR, RFB).*

2. Padronização mínima dos registros cadastrais, incluindo:

○ *Parâmetros de área;*

○ *Testada;*

○ *Padrão construtivo;*

○ *Georreferenciamento;*

○ *Identificação única do imóvel.*

3. Atualização das PGVs para refletir:

○ *O mercado imobiliário real;*

○ *O perímetro urbano revisado pelo PDM (Lei Complementar Municipal nº 01/2025);*

○ *Crêterios técnicos definidos pelas normas federais pós-EC 214.*





PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE - ES

4. Decretos, Resoluções e Instruções normativas posteriores à EC 214/2025

Entre as normas emitidas após sua promulgação, destacam-se:

Decretos Federais padronizando:

- Fluxo de integração SNCI/SINTER;
- Interoperabilidade com Cartórios e Municípios;
- Exigências técnicas mínimas para bases imobiliárias.

Resoluções do CONFAZ, CNJ e órgãos de coordenação federal, determinando:

- Envio digital obrigatório de matrículas e alterações;
- Validação cruzada entre Cadastro e Registro;
- Uniformização da numeração cadastral.

Instruções Normativas da Receita Federal, que:

- Atualizaram critérios de integração entre PGV, CNIR e SINTER;
- Exigem consistência plena dos dados lançados no SIGER e no CIB.

Essas normas são de **cumprimento compulsório** pelos Municípios.

A EC 214/2025 tornou impossível a manutenção de uma PGV sem:

a) Integração plena SIGER ↔ CIB ↔ Registro de Imóveis

Obrigatória pela EC 214 e seus decretos.

b) Revisão completa do perímetro urbano

Conforme a LC nº 01/2025 (PDM reformado).

c) Elaboração de nova metodologia de avaliação imobiliária

Seguida das resoluções federais de padronização.

d) Compatibilidade entre Cadastro, Registro e Mercado

Nova exigência constitucional.

e) Conclusão dos Estudos de Impacto Fiscal

Essenciais após as mudanças estruturais trazidas pela EC 214 e EC 132.





PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE - ES

Entre 2021 e 2023, falhas estruturais foram identificadas na PGV anterior. A partir de 2025, o Setor Tributário iniciou reestruturações que, após a EC 214, tornaram-se ainda mais complexas e indispensáveis:

- Inadequações cadastrais;
- Divergências de área e padrão construtivo;
- Falta de integração com Cartório;
- Inconsistência do SIGER para a nova modelagem federal;
- Zonas de valor incompatíveis com o novo PDM;
- Ausência de estudo de mercado conforme o padrão nacional pós-EC 214.

O Município NÃO PODE entregar uma PGV que viole:

- A EC 214;
- Seus decretos regulamentares;
- Resoluções federais;
- IN's da RFB;
- O SINTER;
- O Estatuto da Cidade;
- O PDM atualizado.

À vista do exposto e considerando a EC nº 214/2025 e todas as normas derivadas, **REQUER-SE FORMALMENTE:**

I – Que a Secretaria Municipal de Finanças encaminhe à Câmara Municipal pedido de PRORROGAÇÃO para apresentação da nova PGV, inicialmente prevista para 2025.

II – Que seja fixado novo cronograma, seguindo as exigências da EC 214/2025:

- Entrega da PGV: 2026
- Entrada em vigor: exercício de 2027

III – Que a Secretaria implemente e disponibilize meios administrativos e tecnológicos para:

- Integração plena SIGER-CIB-Cartório;
- Adequação ao SNCI/ SINTER;
- Cumprimento das resoluções da EC 214/2025;
- Atualização do cadastro técnico multifinalitário;
- Conclusão do estudo de impacto econômico e tributário.

IV – Que se assegure equipe técnica qualificada

Para assegurar total conformidade com a nova ordem constitucional tributária.





PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE - ES

A EC nº 214/2025 tornou ainda mais evidente que a PGV municipal deve ser totalmente revisada, integrada e normatizada antes de ser aprovada. A prorrogação solicitada visa garantir:

- Responsabilidade fiscal,
- Segurança jurídica,
- Conformidade constitucional,
- Transparência,
- Justiça tributária,
- Integração nacional do cadastro imobiliário,
- E proteção da arrecadação municipal.

Coloco-me à disposição para exposição técnica formal, reuniões e envio de relatórios complementares.

Diante de todo o exposto, e considerando:

A Lei Municipal nº 2.634/2020, que instituiu a atual Planta Genérica de Valores (PGV) e viabilizou sua aplicação como base de cálculo do IPTU, mas **não incorporou as exigências técnicas, cadastrais e sistêmicas que somente se tornaram obrigatórias após 2023-2025**, especialmente com a Reforma Tributária (EC 132/2023) e com a Emenda Constitucional nº 214/2025;

Que a PGV vigente foi estruturada com base em parâmetros anteriores à revisão do Plano Diretor Municipal — Lei Complementar nº 01/2025, o qual modificou perímetro urbano, zoneamento e diretrizes de ocupação, tornando indispensável a **readequação dos valores imobiliários, zonas fiscais e dos critérios de avaliação**;

Que a legislação municipal, federal e estadual atual passou a exigir **integração plena do Cadastro Imobiliário Municipal ao SIGER, ao CIB, ao Registro de Imóveis e ao SNCI/SINTER**, o que somente pode ser concluído mediante atualização metodológica e tecnológica, ainda em andamento;

Que o próprio Município, nos exercícios de 2021 a 2023, reconheceu **falhas estruturais na PGV anterior**, inclusive com inconsistências de área, padrão construtivo, georreferenciamento, vinculação ao cartório e zoneamento fiscal — falhas essas incompatíveis com as exigências da ordem constitucional vigente;

Que o regramento federal pós-EC 214/2025 tornou **inconstitucional a manutenção ou aprovação de uma PGV que não esteja tecnicamente validada, integrada e metodologicamente compatível com as normas federais e municipais atualizadas**, especialmente no tocante à avaliação imobiliária oficial;

Que compete ao Município, conforme o Código Tributário Municipal, garantir que a base de cálculo dos tributos — em especial o IPTU — seja **justa, transparente, tecnicamente fundamentada e compatível com o valor venal real**, sob pena de nulidade, contestações judiciais e redução de arrecadação;





PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE - ES

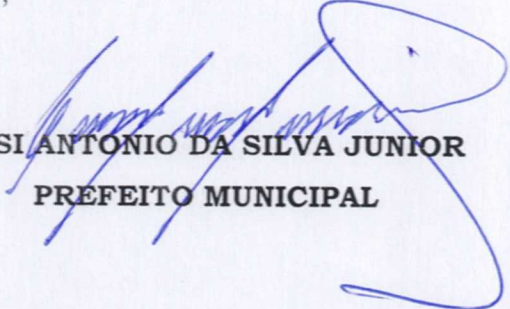
*Que o envio de um Projeto de Lei de PGV sem todas as integrações e estudos exigidos implicaria **grave risco à arrecadação municipal**, contrariando o interesse público e os princípios da legalidade, segurança jurídica, capacidade contributiva e responsabilidade fiscal;*

Conclui-se, portanto, com base na legislação municipal de Muniz Freire (Lei nº 2.634/2020, Código Tributário Municipal e LC nº 01/2025) e na legislação federal vigente (EC 214/2025, EC 132/2023 e normas correlatas), que:

A prorrogação da apresentação da nova PGV não é apenas recomendável — é absolutamente indispensável para preservação da arrecadação municipal, para garantir segurança jurídica e para assegurar que a PGV de Muniz Freire seja compatível com as exigências técnicas, cadastrais e constitucionais vigentes. ”

Em consideração a todo o exposto, solicitamos a aprovação do Projeto de Lei que ora apresentamos em sua íntegra, reafirmando nossos sinceros votos de estima e consideração.

Por fim, aproveitamos a oportunidade para saudarmos os nobres Edis.
Atenciosamente,


GESI ANTONIO DA SILVA JUNIOR
PREFEITO MUNICIPAL





008
de

PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE - ES

PROJETO DE LEI Nº 041/2025

**ALTERA A LEI Nº 2.634/2020, QUE
"APROVA BASE DE CÁLCULO PARA FINS
DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE
PREDIAL E TERRITORIAL URBANA -
IPTU" E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE - ESTADO DO ESPÍRITO
SANTO**, no uso de suas legais atribuições que lhe são conferidas em lei faz saber
que o Plenário da Câmara Municipal de Muniz Freire/ES aprovou e eu sanciono
a seguinte

L E I

Art. 1º. O art. 18 da Lei nº 2.634, de 13 de agosto de 2020, passa a vigorar com
a seguinte redação:

*"Art. 18. O Poder Executivo deverá, no exercício de 2026, obrigatoriamente,
providenciar a elaboração e o encaminhamento de uma nova Planta de Valores
para aplicação a partir do exercício de 2027. "*

Art. 2º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente as contidas na
Lei nº 2.634, de 13 de agosto de 2020.

Muniz Freire/ES, 03 de dezembro de 2025.


GESI ANTONIO DA SILVA JUNIOR
PREFEITO MUNICIPAL



Autenticar documento em <http://www3.camaramunizfreire.es.gov.br/legislacao/autenticidade>
com o identificador 31003800360030003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.