



## 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 N° 043/2025

Muniz Freire/ES, 03 de dezembro de 2025.

**EXCELENTESSÍM 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 Sector Tributário Municipal, conforme transscrito 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);
- Critérios 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;



VV+  
fsc

## 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  
GJ

## PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNIZ FREIRE - ES

### PROJETO DE LEI N° 041/2025

**ALTERA A LEI N° 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

### LEI

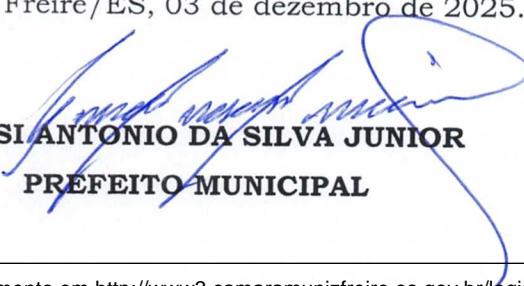
**Art. 1º.** O art. 18 da Lei n° 2.634, de 13 de agosto de 2020, passa a vigorar com a seguinte redação:

*"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 n° 2.634, de 13 de agosto de 2020.

Muniz Freire/ES, 03 de dezembro de 2025.

  
**GESLANTONIO 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  
n° 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.