



PROCESSO Nº	: 36.748-6/2018
PRINCIPAL	: PREFEITURA MUNICIPAL DE GLÓRIA D'OESTE
INTERESSADO	: PAULO REMÉDIO (Prefeito)
ASSUNTO	: REPRESENTAÇÃO DE NATUREZA INTERNA
RELATOR	: CONSELHEIRO INTERINO JOÃO BATISTA DE CAMARGO JÚNIOR

FUNDAMENTAÇÃO

11. Preliminarmente, cumpre destacar que a presente Representação de Natureza Interna (RNI) atendeu plenamente ao comando normativo contido nos arts. 219, 224, inciso II, alínea "a", e 225 do Regimento Interno do Tribunal de Contas do Estado de Mato Grosso (RI-TCE/MT), motivo pelo qual conheço desta RNI.

12. Isso posto, com base no relatório da equipe técnica e na manifestação do Ministério Público de Contas (MPC), cumpre-me fazer o juízo de valor dos fatos abordados nestes autos.

1) DB20 GESTÃO FISCAL/FINANCEIRA_GRAVE_20. Não atualização da Planta Genérica de Valores quanto aos valores venais das edificações dos imóveis localizados em área urbana municipal (artigos 11 e 12 da Lei Complementar 101/2000 e artigo 2.o da Resolução Normativa TCE-MT nº 31/2012).

1.1) Não houve revisão da Planta Genérica de Valores Imobiliários no prazo de quatro anos, conforme a Portaria do Ministério das Cidades nº 511, de 7 de dezembro de 2009, nos termos do artigo 30, §§ 2º a 5º. - Tópico - 2. ANÁLISE TÉCNICA

13. Inicialmente, cabe ressaltar que a Planta Genérica de Valores (PGV) determina o valor venal dos imóveis que irá compor a base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

14. Por conseguinte, sua atualização e revisão influencia diretamente na arrecadação de tributos pela Administração Municipal, bem como na implantação, implementação e desenvolvimento das políticas públicas custeadas por esses tributos. Assim, caso a Administração não mantenha a PGV atualizada e revisada, haverá prejuízo financeiro.



15. Vale mencionar que a atualização da PGV é salutar para a busca da eficiência e eficácia da Administração Pública, bem como para evitar prejuízo ao erário.

16. Acerca desse tema, Helton Kramer Lustoza, Eduardo Castro e Marcus Gouvêa¹ posicionam-se no sentido de que:

A Planta Genérica de Valores é o documento ideal para definir a valorização imobiliária, fixando o valor venal com base em critérios técnicos de valoração, apuração e enquadramento dos imóveis. Leva em conta condições individuais do imóvel como seu tamanho, área construída, localização, infraestrutura existente, condição de solo, entre outros elementos. Estas informações são mantidas em um cadastro imobiliário municipal, onde constam os dados necessários sobre os imóveis, como a existência de edificações, área, tipo número de pavimentos, etc. **A atualização do cadastro imobiliário é essencial para acompanhamento acerca da expansão urbana, por isso ela serve tanto para função fiscal quanto extrafiscal. Por isso, é dever da Administração Pública apurar o correto valor venal do imóvel**, o que normalmente é feito através da elaboração da Planta Genérica de Valores, que acompanhará a valorização imobiliária. (grifei)

17. Destaca-se que, na Portaria nº 511/2009, do Ministério das Cidades, verificam-se as diretrizes para a criação, instituição e atualização do Cadastro Territorial Multifuncional (CTM) nos municípios brasileiros, vejamos:

Art. 30 Recomenda-se que o resultado final da avaliação retrate a real situação dos valores dos imóveis no mercado, permitindo o fortalecimento da arrecadação local dos tributos imobiliários e a promoção da justiça fiscal e social, com o tratamento isonômico dos contribuintes.

§ 1º A atividade de avaliação dos imóveis e a necessidade de manter os seus valores atualizados cabe aos administradores municipais.

§ 2º Para manter atualizada a base de cálculo do IPTU e demais tributos imobiliários recomenda-se que o ciclo de avaliação dos imóveis seja de, no máximo, 4 (quatro) anos.

§ 3º Para Municípios com população até 20.000 habitantes e em que não ocorra evidência de variação significativa nos valores dos imóveis, comprovada por meio de relatórios e pareceres técnicos, a avaliação de imóveis poderá ser dispensada no período de um ciclo, desde que observado o limite máximo de 8 (oito) anos.

§ 4º O nível de avaliação é definido como a média dos quocientes dos valores avaliados, conforme constam no cadastro fiscal, em relação aos preços praticados no mercado para cada tipo de imóvel. A ocorrência de nível de avaliação para cada tipo de imóvel inferior a 70% (setenta por cento) ou acima de 100% (cem por cento) indica a necessidade de atualização dos valores.

¹ CASTRO, Eduardo Moreira Lima Rodrigues de; LUSTOZA, Helton Kramer; GOUVÊA, Marcus de Freitas. **Tributos em espécie**. 2. ed. Salvador: JusPodivm, 2015. p. 777.



§ 5º A uniformidade é definida pelo coeficiente de dispersão dos valores, que se traduz como o percentual médio das variações, em módulo, dos valores avaliados em relação aos preços praticados no mercado, para cada tipo de imóvel. A ocorrência de coeficiente de dispersão para cada tipo de imóvel superior a 30% (trinta por cento) indica falta de homogeneidade nos valores e a necessidade de atualização.

18. No caso dos autos, observo que a referida municipalidade possui 3.026 (três mil e vinte e seis) habitantes, consoante estimativa do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) para o ano de 2019².

19. Portanto, diferentemente da equipe técnica e acolhendo o entendimento do *Parquet* de Contas, entendo que a regra a ser aplicada ao Município de Glória d'Oeste é a que consta no § 3º do art. 30 da portaria supracitada.

20. Ou seja, é a regra de que, para Municípios de até 20.000 (vinte mil) habitantes, a avaliação de imóveis poderá ser dispensada no período de um ciclo, desde que seja observado o limite máximo de 8 (oito) anos e que não ocorra evidência de variação significativa nos valores dos imóveis, o que deve ser comprovado mediante relatórios e pareceres técnicos.

21. Entretanto, foi constatado pela equipe técnica³ que o Município de Glória d'Oeste, desde que instituiu a Planta Genérica de Valores Imobiliários (Lei Complementar nº 042/2009), não realizou a sua revisão. Isto é, o Município não revisa a PGV há cerca de 9 (nove) anos. Além disso, não houve apresentação de documentos que comprovassem a não variação significativa nos valores de imóveis.

22. Ademais, em análise aos autos, nota-se que o Sr. Paulo Remédio (Prefeito), não obstante ter sido citado e confirmado o recebimento do relatório técnico via Sistema PUG, manteve-se inerte.

23. Pelo exposto, coaduno-me com o entendimento da Secex e do *Parquet* de Contas e **mantenho** a irregularidade. Dessa maneira, entendo pela expedição de

² Disponível: < <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mt/ gloria-doeste/panorama>>. Acesso em: 29/11/2019.

³ Documento Digital nº 13912/2019, fl. 3.



determinação à Prefeitura de Glória d'Oeste, na pessoa do atual gestor ou de quem lhe suceder, que revise a Planta Genérica de Valores até o dia 31/12/2020 e elabore um Plano de Ação com cronograma para o cumprimento desta determinação, encaminhando-o no prazo de 90 (noventa) dias, sob pena de aplicação de multa pelo descumprimento de decisão deste Tribunal.

24. Além disso, conforme o art. 2º da Resolução Normativa nº 31/2012 – TCE/MT, os Municípios devem realizar a atualização periódica da Planta Genérica de Valores:

Art. 2º Determinar a atualização periódica da Planta Genéricas de Valores do município para subsidiar o cálculo do ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Móveis e IPTU - Imposto sobre Propriedade Territorial Urbana e outros tributos correlatos.

§ 1º Nos municípios com população superior a cinquenta mil habitantes a atualização será anual; e,

§ 2º Nos municípios com população inferior a cinquenta mil habitantes a atualização será pelo menos bianual. (grifei)

25. Extraí-se do dispositivo acima que, além da revisão, é necessária a atualização da Planta Genérica de Valores, pois o Município em comento possui menos de 50.000 (cinquenta mil) habitantes. Desse modo, deve realizar a atualização pelo menos bianualmente, a fim de que a Prefeitura não perca a capacidade arrecadatória por deixar de atualizar a PGV, uma vez que a base de cálculo do IPTU é o valor venal da propriedade imobiliária.

26. Assim, a classificação genérica, na forma como trazida pela equipe técnica (**DB20 GESTÃO FISCAL/FINANCEIRA_GRAVE_20**. Não atualização da Planta Genérica de Valores quanto aos valores venais das edificações dos imóveis localizados em área urbana municipal - artigos 11 e 12 da Lei Complementar 101/2000 e artigo 2º da Resolução Normativa TCE-MT nº 31/2012) não apresenta desdobramento quanto à necessidade de efetuar a atualização da Planta Genérica, mas somente de revisá-la.

27. Todavia, entendo que a irregularidade em comento deve ir além daquilo sugerido pela Secex e pelo MPC, tendo em vista que se faz necessário expedir



recomendação ao Município no sentido de se efetuar, além da revisão, a atualização da Planta Genérica de valores.

28. Dessa forma, visando assegurar a eficácia das decisões emanadas desta Corte de Contas, com fulcro no art. 22, § 1º, da Lei Orgânica do Tribunal de Contas do Estado (LO-TCE/MT), ainda **recomendo** à Prefeitura de Glória d'Oeste, na pessoa do atual gestor ou de quem lhe suceder, que atualize a Planta Genérica de Valores, observando o art. 97, § 2º, do Código Tributário Nacional, **até 31/12/2020, para que tenha efeitos financeiros no exercício de 2021**, considerando o art. 2º, § 2º, da Resolução Normativa nº 31/2012 deste Tribunal, pelo fato de o Município possuir menos de 50.000 (cinquenta mil) habitantes.

DISPOSITIVO

29. Diante do exposto, com base no art. 89, inciso II, da Resolução Normativa TCE/MT nº 14/2007, **acolho** o Parecer nº 2.870/2019, da lavra do Procurador de Contas Getúlio Velasco Moreira Filho, e voto:

a) pelo **conhecimento** desta Representação de Natureza Interna, diante do preenchimento dos requisitos de admissibilidade previstos nos arts. 219, 224, inciso II, e 225 do Regimento Interno deste Tribunal de Contas;

b) no **mérito**, pela sua procedência, ante a manutenção do item 1.1, elencada na irregularidade classificada como **DB20 (GESTÃO FISCAL/FINANCEIRA_GRAVE_20**. Não atualização da Planta Genérica de Valores quanto aos valores venais das edificações dos imóveis localizados em área urbana municipal - artigos 11 e 12 da Lei Complementar 101/2000 e artigo 2º da Resolução Normativa TCE-MT nº 31/2012);

c) pela **expedição de determinação**, nos termos do art. 22, § 2º, da Lei Orgânica do TCE/MT, à Prefeitura de Glória d'Oeste, na pessoa do atual gestor ou de quem lhe suceder, para que:



c.1) revise a Planta Genérica de Valores **até o dia 31/12/2020**, nos termos dos §§ 2º a 5º do art. 30 da Portaria nº 511/2009, do Ministério das Cidades;

c.2) elabore o Plano de Ação com cronograma para o cumprimento desta determinação, encaminhando-o a este Tribunal no **prazo de 90 (noventa) dias**;

d) pela expedição de **recomendação**, nos termos do art. 22, § 1º, da Lei Orgânica do TCE/MT, à Prefeitura de Glória d'Oeste, na pessoa do atual gestor ou de quem lhe suceder, para que atualize a Planta Genérica de Valores, observando o art. 97, § 2º, do Código Tributário Nacional, **até 31/12/2020, para que tenha efeitos financeiros no exercício de 2021**, considerando o art. 2º, § 2º, da Resolução Normativa nº 31/2012 deste Tribunal, pelo fato de o Município possuir menos de 50.000 (cinquenta mil) habitantes.

É como voto.

Cuiabá/MT, 19 de maio de 2020.

(assinatura digital)

JOÃO BATISTA DE CAMARGO JÚNIOR

Conselheiro Interino

(Portaria nº 127/2017, DOC TCE/MT de 18/09/2017)