



Estado de Mato Grosso
CÂMARA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CGC 03 892 042/0001-72
Procuradoria Jurídica Legislativa

Parecer Jurídico 90/2025
11 de novembro de 2.025

1

EMENTA: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL. INSTITUIÇÃO E ATUALIZAÇÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES (PGV) PARA O MUNICÍPIO DE QUERÊNCIA - MT. ADEQUAÇÃO AOS PRINCÍPIOS DA LEGALIDADE, ANTERIORIDADE E CAPACIDADE CONTRIBUTIVA. NECESSIDADE DE ATUALIZAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS. IMPORTÂNCIA PARA A SUSTENTABILIDADE FISCAL DO MUNICÍPIO. PARECER PELA LEGALIDADE E CONSTITUCIONALIDADE.

I. RELATÓRIO

Trata-se de análise do Projeto de Lei Complementar N° 004/2025, de 24 de setembro de 2025, de autoria do Prefeito Municipal de Querência - MT, que "DISPÕE SOBRE A PLANTA GENÉRICA DE VALORES POR METRO QUADRADO DE TERRENO, EDIFICAÇÃO, DE SEUS FATORES CORRETIVOS E DA FORMULA DE CÁLCULO PARA O LANÇAMENTO DOS TRIBUTOS DO MUNICÍPIO, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO 1° DO ARTIGO 423 DA LEI COMPLEMENTAR N° 104 DE 17 DE DEZEMBRO DE 2018 - CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

O objeto central da proposição legislativa é instituir e atualizar a Planta Genérica de Valores (PGV) do município, definindo as tabelas de valores por metro quadrado de terrenos e edificações, bem como os fatores corretivos aplicáveis e as fórmulas para o cálculo do Valor Venal do Imóvel (VVI). O VVI servirá de base de cálculo para a incidência do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), do Imposto sobre a Transmissão "inter vivos" de Bens Imóveis e de Direitos Reais a eles relativos (ITBI), de indenizações em desapropriações e da Contribuição de Melhoria, conforme expressamente previsto no Art. 2°.

A proposta detalha, em seu Art. 9°, a fórmula para o cálculo do Valor Venal do Terreno (VVT), que considera o valor do metro quadrado do terreno (VM2T) obtido da Tabela I, a área do terreno (AT) e fatores corretivos de situação (ST), topografia (T) e pedologia (P), especificados nas Subtabelas I-I, I-II e I-III, respectivamente. Da mesma forma, o Art. 12° estabelece a fórmula para o cálculo do Valor Venal da Edificação (VVE), que leva em conta o valor do metro quadrado da edificação (VM2E), a área da edificação (AE) e fatores corretivos de estado de conservação (EC), situação (S), posicionamento (P) e alinhamento (A), descritos na Tabela II e nas Subtabelas II-I, II-II, II-III e II-IV.

Para as áreas rurais, chácaras e sítios de recreio, o Art. 15° institui uma Tabela III com valores em UPFM por hectare para fins de cálculo do ITBI,

RUA WERNER CARLOS GALLE, 265 SETOR C -
QUERÊNCIA MT



Estado de Mato Grosso
CÂMARA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CGC 03 892 042/0001-72
Procuradoria Jurídica Legislativa

segmentada por microrregiões e características do imóvel (com/sem benfeitorias, com/sem água, tipo de cultura, etc.).

O projeto prevê, em seu Art. 6º, que a PGV será atualizada anualmente por Lei Complementar, considerando equipamentos urbanos, melhorias decorrentes de obras públicas e o preço corrente no mercado, admitindo-se a atualização monetária por Decreto em caso de ausência de reavaliação. A entrada em vigor está prevista para 01 de janeiro de 2026, com a revogação da Lei Complementar nº 138/2023.

A "Mensagem ao Legislativo" que acompanha o PLC justifica a medida pela obrigatoriedade de revisão periódica da PGV, conforme o Art. 424 do Código Tributário Municipal, bem como pela necessidade de incluir novos bairros e corrigir divergências de valores existentes. Salienta ainda a importância da PGV atualizada como "garantia de receita própria para os cofres públicos" diante do cenário de reformas tributárias nacionais.

II. ANÁLISE JURÍDICA

A presente análise jurídica focará na conformidade do Projeto de Lei Complementar Nº 004/2025 com o ordenamento jurídico pátrio, especialmente no que tange aos princípios constitucionais tributários e à legislação infraconstitucional aplicável.

1. Competência Legislativa Municipal A Constituição Federal, em seu Art. 30, incisos I e III, confere aos Municípios a competência para legislar sobre assuntos de interesse local e instituir e arrecadar os tributos de sua competência. O Art. 156, inciso I, da CF/88, especifica que compete aos Municípios instituir impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) e, no inciso II, sobre a transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos à sua aquisição (ITBI). A instituição ou atualização da Planta Genérica de Valores, que serve de base de cálculo para esses impostos, insere-se diretamente nessa esfera de competência municipal. Portanto, a proposição é manifestamente constitucional sob o aspecto da competência.

2. Princípio da Legalidade Tributária O Art. 150, inciso I, da Constituição Federal, e o Art. 97, incisos II e IV, do Código Tributário Nacional (CTN), estabelecem o princípio da legalidade estrita em matéria tributária, segundo o qual nenhum tributo pode ser exigido ou aumentado sem que a lei o estabeleça, e a base de cálculo e as alíquotas devem ser definidas por lei. A atualização da PGV, por configurar potencial alteração da base de cálculo dos tributos imobiliários, deve ser veiculada por lei. O Art. 6º da proposição prevê expressamente que a atualização da PGV se dará por "Lei Complementar", o que está em plena consonância com o princípio da legalidade. Apenas a correção monetária, que não implica aumento real do tributo, pode ser realizada por decreto, conforme jurisprudência pacífica do STJ (Súmula 160 do STJ). O PLC faz essa distinção corretamente ao prever que "Quando não forem objetos da atualização previstos neste artigo, os valores serão atualizados

RUA WERNER CARLOS GALLE, 265 SETOR C –
QUERÊNCIA MT



Estado de Mato Grosso
CÂMARA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CGC 03 892 042/0001-72
Procuradoria Jurídica Legislativa

monetariamente, até o teto da inflação do período [...] pelo indexador estabelecido pelo Código Tributária Municipal."

3. Princípio da Anterioridade Tributária e Anualidade A Constituição Federal, em seu Art. 150, inciso III, alíneas "b" e "c", veda a cobrança de tributos no mesmo exercício financeiro em que haja sido publicada a lei que os instituiu ou aumentou (anterioridade anual) e antes de decorridos noventa dias da data da publicação da lei (anterioridade nonagesimal). O Projeto de Lei Complementar N° 004/2025, datado de 24 de setembro de 2025, prevê sua entrada em vigor em 01 de janeiro de 2026 (Art. 18). Esta previsão respeita ambos os princípios da anterioridade (anual e nonagesimal), pois a lei entrará em vigor no exercício financeiro seguinte ao de sua publicação e após o decurso de mais de noventa dias.

4. Princípio da Capacidade Contributiva e Isonomia O Art. 145, §1º, da Constituição Federal, estabelece que os impostos devem ter caráter pessoal e ser graduados conforme a capacidade econômica do contribuinte, sendo facultado à administração tributária, para conferir efetividade a esses objetivos, identificar o consumo, a utilização de bens, serviços e direitos. A detalhada metodologia de cálculo do Valor Venal do Imóvel proposta no PLC, que inclui diversos fatores corretivos para terrenos (situação, topografia, pedologia) e edificações (estado de conservação, situação, posicionamento, alinhamento), busca conferir maior precisão à avaliação do imóvel. Essa precisão é fundamental para que a base de cálculo reflita de forma mais fidedigna a capacidade econômica do proprietário e o valor real de mercado do bem, garantindo a isonomia entre os contribuintes e o alinhamento com a função social da propriedade. Ao corrigir distorções e incluir novos empreendimentos, a proposta tende a promover uma distribuição mais justa da carga tributária.

5. Conformidade com o Código Tributário Municipal A "Mensagem ao Legislativo" informa que o presente Projeto atende às disposições do Código Tributário Municipal (Lei Complementar N° 104/2018), em especial ao Art. 424, que determina a obrigatoriedade da revisão periódica da Planta Genérica de Valores. A obediência à legislação municipal já existente reforça a legalidade da medida.

6. Impacto Econômico e Sustentabilidade Fiscal Embora a atualização da PGV possa resultar em aumento da carga tributária para os contribuintes, esse é um impacto econômico direto da aplicação da lei que, por si só, não invalida a proposta juridicamente, desde que observados os princípios constitucionais. Conforme destacado na "Mensagem ao Legislativo", a atualização é vital para a "garantia de receita própria para os cofres públicos", o que é fundamental para a sustentabilidade fiscal do município e para a capacidade de investimento em serviços públicos e infraestrutura, beneficiando toda a coletividade.

7. Revogação de Legislação Anterior A previsão de revogação da Lei Complementar n° 138/2023, de 18 de dezembro de 2023, com a entrada em vigor da nova lei (Art. 18), está em conformidade com o princípio da sucessão das leis no tempo, assegurando a clareza e a unicidade da legislação aplicável à matéria.

RUA WERNER CARLOS GALLE, 265 SETOR C –
QUERÊNCIA MT



Estado de Mato Grosso
CÂMARA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CGC 03 892 042/0001-72
Procuradoria Jurídica Legislativa

III. CONCLUSÃO

Diante do exposto, e com base na análise do Projeto de Lei Complementar N° 004/2025, de autoria do Prefeito Municipal de Querência - MT, verifica-se que a proposição está em **plena conformidade com os preceitos constitucionais e infraconstitucionais** pertinentes à matéria tributária e à competência legislativa municipal.

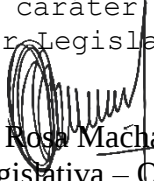
A instituição e atualização da Planta Genérica de Valores por meio de Lei Complementar, com a metodologia detalhada e a previsão de sua entrada em vigor no exercício financeiro subsequente à sua publicação e após o prazo nonagesimal, respeita os princípios da legalidade e da anterioridade tributária. A sofisticação na determinação do valor venal do imóvel, com a aplicação de diversos fatores corretivos, visa aprimorar a capacidade contributiva e a isonomia fiscal, aspectos fundamentais para a justiça tributária.

A medida representa um instrumento essencial para a modernização da base de cálculo dos tributos imobiliários, alinhando-os à realidade de mercado e corrigindo eventuais distorções, o que é crucial para o fortalecimento da autonomia financeira do município e sua capacidade de investimento em prol da coletividade.

Portanto, manifesta-se pela **legalidade e constitucionalidade** do Projeto de Lei Complementar N° 004/2025.

Ressaltando, que parecer tem caráter meramente opinativo e consultivo, não vinculando as decisões do Poder Legislativo.

Este é o parecer, s.m.j


Kelly Cristina Rosa Machado de Aguiar
Procuradora Legislativa – OAB/MT 13449
Matrícula 39