



Tributação Imobiliária: Atualização da Base de Cálculo do **IPTU** por Ato do Poder Executivo



Apresentação da ABRASF

A Associação Brasileira das Secretarias de Finanças das Capitais (ABRASF), no cumprimento de sua missão de apoiar tecnicamente os municípios e fortalecer a gestão pública, apresenta o **modelo de lei que estabelece critérios técnicos para atualização da base de cálculo do IPTU por ato do Poder Executivo municipal**. O modelo é resultado de um processo de construção técnica e colaborativa, conduzido pelo Grupo de Trabalho 3/6 – Tributação Imobiliária, com o envolvimento de secretários(as) de Finanças/Fazenda, representantes jurídicos e equipes técnicas municipais.

Seu objetivo é orientar os municípios na definição dos critérios técnicos-legais exigidos pela Emenda Constitucional nº 132/2023, para atualização da base de cálculo do IPTU pelo Poder Executivo. O modelo fortalece a autonomia municipal, assegura segurança jurídica e promove a modernização da tributação imobiliária.



Contexto

A Emenda Constitucional nº 132/2023 incluiu, no art. 156, §1º, inciso III, da Constituição Federal, a previsão de que a atualização da base de cálculo do IPTU poderá ser realizada por ato do Poder Executivo, com base em critérios técnicos definidos em lei municipal. Esse avanço normativo representa um marco na reforma tributária brasileira, pois elimina barreiras que historicamente condicionavam a atualização da Planta Genérica de Valores à edição de nova lei formal.

Com isso, os municípios passam a ter condições de manter o IPTU alinhado aos valores reais de mercado, evitando distorções e garantindo maior justiça fiscal. O modelo da ABRASF oferece um referencial técnico e jurídico para apoiar a elaboração das leis municipais, assegurando transparência, padronização e eficiência administrativa.



Destaques do Modelo de Lei

Objetivo: estabelecer critérios técnicos e metodológicos para que os municípios atualizem periodicamente o valor venal dos imóveis e, consequentemente, a base de cálculo do IPTU, de forma segura, transparente e em conformidade com a Constituição Federal.

Base de Cálculo e Valor Venal: define-se como base de cálculo o valor venal do imóvel, entendido como o montante pelo qual o bem seria negociado em condições normais de mercado.

Competência e Critérios Técnicos: a apuração da base de cálculo é de competência do Poder Executivo municipal, devendo observar critérios técnicos objetivos, como área, padrão e idade da construção; localização e infraestrutura urbana; valorização e desvalorização imobiliária; e demais parâmetros definidos em ato do Executivo. O modelo incentiva o uso de geotecnologias, inteligência artificial, sistemas de informação geográfica e técnicas estatísticas, promovendo precisão, isonomia e eficiência na atualização dos valores.

Imóveis com Características Especiais: prevê a avaliação individualizada de imóveis com características singulares, como templos, estádios, aeroportos, hidrelétricas, parques ou grandes centros comerciais, utilizando métodos técnicos específicos, tais como: custo de reprodução menos depreciação; método involutivo; ou método da renda.

Ciclo Avaliatório: determina que a atualização da base de cálculo seja feita ao menos a cada quatro anos, refletindo os valores praticados no mercado imobiliário. A simples correção por índices inflacionários não substitui a atualização técnica do valor venal, essencial para assegurar equidade e justiça fiscal.

Disposições Finais: A lei deverá ser regulamentada pelo Poder Executivo e revogar dispositivos anteriores que previam atualização da Planta Genérica de Valores apenas por lei formal.



Modelo de Projeto de Lei estabelecendo os critérios para atualização da Base de Cálculo do IPTU por Ato do Chefe do Poder Executivo

Dispõe sobre critérios técnicos para a atualização da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) pelo Poder Executivo municipal, nos termos do art. 156, § 1º, inciso III, da Constituição Federal, com a redação dada pela Emenda Constitucional nº 132/2023.

Aspectos Gerais

Art. 1º A presente lei estabelece os critérios técnicos para determinação da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) pelo Poder Executivo municipal, objetivando realizar os princípios da capacidade contributiva, da igualdade tributária, da publicidade e da praticabilidade fiscal.

Base de Cálculo e definição de Valor Venal

Art. 2º A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, correspondente ao valor pelo qual se negociaria o bem imóvel dentro das condições normais do mercado vigente.

Competência para apuração da Base de Cálculo e Critérios Técnicos

Art. 3º A base de cálculo do imposto de cada imóvel será apurada pelo Poder Executivo, baseada em critérios técnicos pertinentes, podendo considerar, em relação ao terreno e à construção:

- I – a área, a idade, a tipologia, o padrão e o custo de construção, a utilização e demais atributos físicos;
- II – a localização e a infraestrutura urbana do seu entorno;
- III – a valorização e a desvalorização, com base nos valores praticados no mercado imobiliário;
- IV – outros critérios técnicos pertinentes definidos em ato do Poder Executivo.

§ 1º Na determinação dos valores venais dos imóveis, poderão ser aplicadas metodologias e normas técnicas de avaliação de imóveis, sistemas de informações geográficas, técnicas de geoestatística, inteligência artificial, entre outras cientificamente pertinentes.

§ 2º Os imóveis ou áreas de imóveis que tenham características singulares, como os que possuam restrições fáticas ou jurídicas à sua comparação com outros similares, deverão ser avaliados por critérios que capturem as suas peculiaridades especiais, tais como:

I – porto e aeroporto;

II – parque natural, de diversão, de entretenimento e congêneres;

III – hidrelétrica;

IV – estádio e arena esportiva;

V – estação e área destinada ao transporte público;

VI – edificação e área afetada a serviços de saneamento;

VII – edifício-garagem e congêneres; e

VIII – outros similares.

Ciclo avaliatório

Art. 4º A base de cálculo do imposto deverá ser atualizada, periodicamente, de acordo com valor de mercado, ao menos uma vez a cada 4 (quatro) anos, devendo-se adotar critérios que reflitam a valorização ou desvalorização dos imóveis existentes no território municipal, de acordo com o mercado imobiliário, não se limitando à simples aplicação de índices inflacionários do período.

Disposições finais e revogações

Art. 5º Esta lei deverá ser regulamentada pelo Poder Executivo.

Art. 6º Revogam-se os **art. XXX da lei ou lei ...** e demais disposições em contrário.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.

Expediente:

Gestão 2025/2027

PRESIDENTE

Michele Roncalio

Secretária da Fazenda de Florianópolis/SC

VICE-PRESIDENTE

João Felipe Borges

Secretário da Fazenda de Maceió/AL

Diretoria

Diretora Interinstitucional

Márcia Hokama

Secretária da Fazenda de Campo Grande/MS

Diretor Jurídico

Luis Felipe Arellano

Secretário da Fazenda de São Paulo/SP

Diretor Parlamentar

Wilson Leite

Secretário de Finanças de Rio Branco/AC

Diretora Técnica

Andrea Senko

Secretária da Fazenda do Rio de Janeiro/RJ

Publicação produzida por:

Grupo de Trabalho (GT 3/6) - Tributação Imobiliária

Coordenação Geral: Francisco Gomes - Fortaleza/CE

Coordenação Jurídica: Ricardo Almeida - AJUR

ABRASF

Responsável: ASCOM ABRASF

www.abrasf.org.br

abrasf@abrasf.org.br

(61) 3963-4460

