



Garanhuns, 16 de dezembro de 2025.

MENSAGEM Nº 051/2025

REGIME DE TRAMITAÇÃO: URGÊNCIA URGENTÍSSIMA

Excelentíssimo Senhor Presidente, e demais Membros do Poder Legislativo do Município de Garanhuns,

Em conformidade com o disposto nos arts. 47, inc. IV, e 67, inciso XIX, da Lei Orgânica do Município de Garanhuns, no art. 30, inciso I, da Constituição da República Federativa do Brasil e dos arts. 64, §1º, inciso III e 73, §1º, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Garanhuns, tenho a honra de submeter ao exame e deliberação desta Egrégia Casa Legislativa, o incluso projeto de lei ordinária que, na conformidade das justificativas a seguir apresentadas, visa “**Altera a Lei Municipal nº 4.325, de 18 de novembro de 2016, Código Tributário do Município de Garanhuns, para estabelecer critérios técnicos de atualização da base de cálculo do IPTU, nos termos do art. 156, § 1º, III, da Constituição Federal, com a redação dada pela Emenda Constitucional nº 132/2023**”.

Nobres Parlamentares, a proposição ora encaminhada **não altera alíquotas, não cria tributos, não amplia a base de incidência e não produz majoração tributária**. Seu objetivo é **disciplinar critérios técnicos para a atualização da base de cálculo do IPTU**, com a redação dada pela Emenda Constitucional nº 132/2023, segundo o qual o imposto pode ter sua base de cálculo atualizada pelo Poder Executivo, conforme critérios estabelecidos em lei municipal.

A mudança constitucional solucionou antiga insegurança quanto à distinção entre atualização técnica e majoração tributária e determinou que os Municípios adequem suas leis locais para assegurar metodologia clara, objetiva e tecnicamente fundamentada de apuração do valor venal dos imóveis. Essa orientação vem sendo reforçada por entidades técnicas nacionais, como a Confederação Nacional de Municípios (CNM), por meio da **Nota Técnica CTAT nº 10/2025**, e pela Associação Brasileira das Secretarias de Finanças (ABRASF), que recomendam a definição prévia, em lei, dos critérios orientadores da atualização da Planta Genérica de Valores.

Esse ajuste normativo se torna ainda mais relevante diante da profunda transformação em curso no sistema tributário nacional. A transição para o novo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) reduzirá, progressivamente, o espaço de atuação tributária própria dos Municípios sobre o consumo. Nesse novo cenário, a tributação imobiliária assume papel central como único campo no qual o Município continuará exercendo, de forma plena, sua competência tributária originária, reforçando a importância da gestão territorial e da correta valoração dos imóveis — aspecto também destacado nos estudos do Comitê Técnico de Administração Tributária da CNM e nos relatórios de impacto da Reforma Tributária divulgados pelo Ministério da Fazenda.

Além disso, a Lei Complementar nº 214/2025 estabeleceu a obrigatoriedade de integração dos cadastros territoriais ao Sistema Integrado de Gestão Territorial (Sinter) e ao Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), impondo padronização, sincronização e compartilhamento nacional de dados. Essa exigência decorre diretamente do art. 59 da LC 214/2025, cujo § 2º determina que **as informações cadastrais deverão ser integradas, sincronizadas e compartilhadas entre todas as administrações tributárias**. Para cumprir essas determinações federais, é indispensável que o Código Tributário Municipal disponha de regras atualizadas sobre a apuração e atualização da base de cálculo do IPTU.

Assim, a matéria é necessária, oportuna e tecnicamente fundamentada, assegurando conformidade do Município com a Constituição Federal, com a Lei Complementar nº 214/2025, com as orientações das entidades nacionais de administração tributária e com as exigências de integração dos cadastros territoriais, além de conferir maior segurança jurídica à Administração e aos contribuintes.

Essas, Senhor Presidente, Senhoras e Senhores Vereadores, são as razões que justificam o encaminhamento deste Projeto de Lei, cuja aprovação **solicito em regime de urgência urgentíssima**, nos termos do art. 97, §§ 1º e 2º, do Regimento Interno desta Egrégia Câmara Legislativa, a fim de harmonizar o Código Tributário Municipal ao novo marco constitucional e garantir a correta gestão do território municipal.

Confiante na sensibilidade de Vossas Excelências para com a importância deste tema, será devidamente apreciado por esta Casa Legislativa, tornando o município uma referência em transparência e efetividade.

Face ao exposto, na certeza de contar com o apoio de Vossas Excelências na aceitação da inclusa propositura, solicito a colaboração dos membros desta edilidade para aprovação do presente Projeto de Lei, uma vez que revestida de interesse público, aproveito o ensejo para renovar os protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

SIVALDO RODRIGUES Assinado de forma digital
ALBINO:70538034491 por SIVALDO RODRIGUES
ALBINO:70538034491

SIVALDO RODRIGUES ALBINO
Prefeito

*Ob: Projeto de Lei,
protocolado sob o n.º 184,
em 16/12/2025,
Município de Garanhuns - PE.
Francis Assis de Almeida
Gerente do Processo Legislativo*



Projeto de Lei nº 051/2025

EMENTA: Altera a Lei Municipal nº 4.325, de 18 de novembro de 2016, Código Tributário do Município de Garanhuns, para estabelecer critérios técnicos de atualização da base de cálculo do IPTU, nos termos do art. 156, § 1º, III, da Constituição Federal, com a redação dada pela Emenda Constitucional nº 132/2023.

O PREFEITO MUNICIPAL DE GARANHUNS, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Constituição Federal, Constituição Estadual e Lei Orgânica do Município de Garanhuns, submete à apreciação do Egrégio Poder Legislativo, o seguinte Projeto de Lei:

Art. 1º. Esta Lei altera a Lei Municipal nº 4.325, de 18 de novembro de 2016 – Código Tributário do Município de Garanhuns – para estabelecer critérios técnicos de atualização da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, nos termos do art. 156, § 1º, III, da Constituição Federal, com a redação dada pela Emenda Constitucional nº 132/2023.

Art. 2º. Ficam acrescidos os §§ 1º a 7º ao art. 97 da Lei nº 4.325, de 18 de novembro de 2016 (D.O.M. 22.11.2016) – Código Tributário do Município de Garanhuns, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 97.
[...]

§ 1º A base de cálculo do IPTU será apurada a partir dos dados do imóvel constantes do Cadastro Imobiliário na data do fato gerador, mediante aplicação dos valores de terreno, de construção e demais parâmetros definidos na Planta Genérica de Valores – PGV, conforme metodologia prevista nesta Lei.

§ 2º O Poder Executivo poderá atualizar a base de cálculo do IPTU, nos termos do inciso III do § 1º do art. 156 da Constituição Federal, com a redação dada pela Emenda Constitucional nº 132/2023, com fundamento em estudos técnicos que reflitam variações do mercado imobiliário, observados os critérios estabelecidos nesta Lei.

§ 3º A apuração da base de cálculo considerará, para terreno e construção, critérios técnicos, tais como:

- 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 nesta Lei ou em ato do Poder Executivo.

§ 4º Para determinação dos valores venais, poderão ser utilizados métodos previstos em normas técnicas de avaliação de imóveis, inclusive avaliação em massa, sistemas de geoprocessamento e de informações geográficas, técnicas estatísticas e geoestatísticas, inteligência artificial, bancos de dados oficiais e demais instrumentos tecnicamente reconhecidos ou cientificamente pertinentes.

§ 5º Imóveis ou áreas de imóveis que tenham características singulares, cuja comparação com outros similares seja inviável, deverão ser avaliados por critérios específicos que capturem suas peculiaridades especiais, tais como:

- I - aeroporto;
- II - parque natural, de diversão, de entretenimento e congêneres;
- III - equipamentos públicos de grande porte;
- IV - imóveis institucionais;
- V - empreendimentos industriais ou logísticos atípicos;
- VI - edificação e área afetada a serviços de saneamento;
- VII - instalações especiais;
- VIII - outros similares.

§ 6º A base de cálculo do IPTU será atualizada:

- I - anualmente, pelo índice de correção monetária aplicável aos tributos municipais; e
- II - periodicamente, com base em estudos que reflitam os valores médios praticados no mercado imobiliário, mediante procedimentos padronizados, metodologias e normas técnicas, preferencialmente, definidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) ou em ato do Poder Executivo.

§ 7º A atualização da base de cálculo do IPTU de que trata o § 6º deste artigo, no que se refere aos valores médios praticados no mercado imobiliário, não se confunde com majoração do tributo e não se limita à aplicação de índices inflacionários.” (NR)

Art. 3º. Fica alterado o § 2º do art. 98 da Lei Municipal nº 4.325, de 18 de novembro de 2016 (D.O.M. 22.11.2016) – Código Tributário do Município de Garanhuns, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 98.

[...]

§ 2º A Secretaria de Finanças poderá revisar o enquadramento do imóvel na Planta de Valores Genéricos de Terrenos quando a face de quadra atribuída ao imóvel estiver em desacordo com o valor fixado para imóveis em condições semelhantes.

[...]”



Art. 4º. O Poder Executivo regulamentará, no que couber, as disposições desta Lei por meio de decreto, disciplinando aspectos operacionais e administrativos indispensáveis à sua efetiva aplicação.

Art. 5º. No que couber, as disposições modificadas pela presente Lei estão sujeitas aos princípios da anterioridade anual e nonagesimal, na forma disposta no art. 150, inciso III, alíneas b e c, da Constituição da República Federativa do Brasil.

Art. 6º. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Palácio Celso Galvão, em 16 de dezembro de 2025

SIVALDO RODRIGUES Assinado de forma digital
ALBINO:70538034491 por SIVALDO RODRIGUES
ALBINO:70538034491

SIVALDO RODRIGUES ALBINO
Prefeito