

PARECER TÉCNICO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03/2025

CONSULENTES: ASCAP, ASCONT, CDL - Santa Cruz do Capibaribe/PE e Subseccional da OAB/PE em Santa Cruz do Capibaribe/PE.

OBJETO: Análise jurídica do PLC 003/2025 (alteração do CTM - Lei 3.377/2021).

1. SÍNTESE DO PROJETO.

O PLC 003/2025 altera o Código Tributário Municipal em pontos críticos, dentre os quais se destacam:

❖ **IPTU:**

- Art. 11, § 4º: Autoriza Executivo a atualizar base de cálculo do IPTU;
- Art. 18, parágrafo único: Permite revisão de enquadramento no Mapa de Valores;

❖ **ISENÇÕES:**

- Art. 5º: Revoga isenções de IPTU e ITBI para servidores públicos;

❖ **MULTAS:**

- Art. 369: Cria novas multas (DMS-e, cadastro contador, cadastro portal);

❖ **BENEFÍCIOS FISCAIS:**

- Art. 6º: Revogação gradual de benefícios (Lei 3.775/2023) - 50% em 2026, 60% em 2027, 70% em 2028, extinção total em 2029;

❖ **IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA (ISSQN):**

- Art. 68, § 14: Altera critério de tributação de escritórios contábeis;

❖ **AUMENTO IRRESTRITO DA BASE DE CONTRIBUINTES DA COSIP:**

- Art. 216 em diante, alarga a base de contribuintes da COSIP toda e qualquer unidade consumidora de energia elétrica em todo o

Edifício Empresarial Times Business Center
CEP 55012-075 | Rua Lourdes Casé Porto, nº 51
Bairro Maurício de Nassau - Sala 1502 - Caruaru/PE.

território municipal;

2. CONTEXTO NORMATIVO FEDERAL (REFORMA TRIBUTÁRIA)

2.1. LC 214/2025 - Reforma Tributária (IBS/CBS)

Embora a LC 214/2025 verse primordialmente de IBS (Imposto sobre Bens e Serviços) e CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços), que substituirão ICMS, ISS, PIS e COFINS a partir de 2027-2033, ela **não revoga tributos municipais tradicionais** como IPTU, ITBI e ISSQN durante o período de transição.

Inicialmente cabe destacar que o ISSQN municipal continuará vigente até sua completa substituição pelo IBS/CBS, conforme cronograma da transição tributária.

2.2. LC 227/2026 - Alterações no CTN (IPTU e ITBI)

A LC 227/2026 promoveu **alterações estruturais no Código Tributário Nacional** diretamente relacionadas aos tributos municipais, especialmente:

Art. 33 do CTN (IPTU) - Nova redação:

Estabeleceu critérios técnicos obrigatórios para definição do valor venal do imóvel:

“§ 2º Para determinação do valor venal, a legislação municipal ou distrital deverá observar, em conjunto ou separadamente, ao menos um dos seguintes critérios:

I - análise de preços praticados no mercado imobiliário;

II - informações prestadas pelos serviços notariais e registrais e pelos agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação;

III - características da região em que se situa o imóvel, tais como infraestrutura, equipamentos comunitários, serviços públicos, densidade populacional e comercial;

IV - características intrínsecas do imóvel, tais como localização, tipologia, destinação, padrão e área de terreno e de construção;

V - outros parâmetros técnicos usualmente observados na avaliação de imóveis.

§ 3º A legislação municipal ou distrital deverá divulgar os critérios utilizados para estimar o valor venal.

§ 4º O contribuinte poderá apresentar avaliação contraditória do valor venal de seu imóvel, na forma e no prazo estabelecidos na legislação municipal ou distrital.”

Art. 38 do CTN (ITBI) - Nova redação:

§ 1º Considera-se valor venal, para fins do caput deste artigo, o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.

COSIP - Art. 82-A do CTN (incluído pela LC 227/2026):

A Contribuição para o Custeio do Serviço de Iluminação Pública poderá ter sua base de cálculo definida em lei municipal ou distrital, observada a capacidade contributiva.

3. INCONSTITUCIONALIDADES E ILEGALIDADES.

3.1. AUTORIZAÇÃO PARA ATUALIZAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DO IPTU DISPOSITIVO PROPOSTO (PLC 003/2025):

Art. 11, § 4º:

"Fica o Poder Executivo autorizado a atualizar a base de cálculo do IPTU conforme critérios estabelecidos neste Código, nos termos do art. 156, § 1º, inciso III, da Constituição Federal de 1988."

DISPOSITIVO VIGENTE (CTM - Lei 3.377/2021):

Art. 488:

"A partir do exercício de 2023, a base de cálculo do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, deve ser corrigida de acordo com a variação anual da UFM."

INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA:

Para compreender o real alcance da autorização proposta no § 4º do art. 11, é necessária a **interpretação conjunta** de três dispositivos:

1. **Art. 11, § 4º (PLC 003/2025):** Autoriza Executivo a atualizar base de cálculo
2. **Art. 488 do CTM vigente:** Determina correção pela variação anual da

UFM

3. **Contexto da LC 227/2026:** Exige critérios em lei municipal

Neste sentido a aprovação do § 4º do art. 11, na redação proposta, permitirá ao Poder Executivo atualizar anualmente a base de cálculo do IPTU **sem critério específico previamente fixado em lei**, criando margem para:

- Atualização pela variação da UFM (conforme art. 488);
- Atualização pelo IPCA/IBGE;
- Ou outro índice escolhido discricionariamente pelo Executivo;

VÍCIO IDENTIFICADO:

A) VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA LEGALIDADE TRIBUTÁRIA

CF/88, Art. 150, I:

"Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios: I - exigir ou aumentar tributo sem lei que o estabeleça;"

CTN, Art. 97, IV:

"Somente a lei pode estabelecer: IV - a fixação de alíquota do tributo e da sua base de cálculo"

CTN, Art. 97, § 2º:

"Não constitui majoração de tributo, para os fins do disposto no inciso II deste artigo, a atualização do valor monetário da respectiva base de cálculo."

Neste sentido, a atualização monetária por decreto é permitida APENAS quando limitada ao índice oficial de inflação. A delegação genérica para "atualizar base de cálculo conforme critérios estabelecidos neste Código" é **excessivamente ampla** e viola a reserva legal.

B) CONFLITO COM LC 227/2026

A LC 227/2026, ao incluir os §§ 2º, 3º e 4º no art. 33 do CTN, estabeleceu que:

Edifício Empresarial Times Business Center
CEP 55012-075 | Rua Lourdes Casé Porto, nº 51
Bairro Maurício de Nassau - Sala 1502 - Caruaru/PE.

- Critérios para valor venal **devem estar em lei municipal** (§ 2º)
- Legislação municipal deve **divulgar** os critérios (§ 3º)
- Contribuinte tem direito a **avaliação contraditória** (§ 4º)

CTN, Art. 33, § 2º (LC 227/2026):

"Para determinação do valor venal, **a legislação municipal ou distrital deverá observar** (...) ao menos um dos seguintes critérios (...)"

A delegação genérica proposta no PLC 003/2025 **conflita frontalmente** com a exigência de que os critérios estejam em **legislação municipal**, não em ato do Executivo.

C) JURISPRUDÊNCIA DO STF

RE 648.245/PR (Tema 732 - Repercussão Geral):

"A atualização da base de cálculo do IPTU mediante decreto é constitucional **desde que não represente majoração da carga tributária**, limitando-se à correção monetária pela inflação oficial. É **inconstitucional a delegação genérica** ao Executivo para definir os critérios de avaliação dos imóveis."

CONSEQUÊNCIAS PARA OS CONTRIBUINTES:

- **Insegurança jurídica:** Impossibilidade de prever a evolução da carga tributária
- **Risco de majoração disfarçada:** Executivo pode escolher índice superior ao IPCA
- **Nulidade dos lançamentos:** Atos baseados em decreto podem ser anulados judicialmente **Violação à hierarquia normativa:** Conflito com LC 227/2026

3.2. INEXISTÊNCIA DO MAPA GENÉRICO DE VALORES

O Município de Santa Cruz do Capibaribe **NÃO possui Mapa Genérico de Valores** aprovado por lei e publicado oficialmente. Solicitação formal das entidades foi **negada ou não respondida**.

FUNDAMENTO LEGAL:

Edifício Empresarial Times Business Center
CEP 55012-075 | Rua Lourdes Casé Porto, nº 51
Bairro Maurício de Nassau - Sala 1502 - Caruaru/PE.

CTN, Art. 33:

"A base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel."

CF/88, Art. 37 (Princípio da Publicidade):

"A administração pública (...) obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, **publicidade** e eficiência."

NOVA OBRIGAÇÃO (LC 227/2026):

CTN, Art. 33, § 3º:

"A legislação municipal ou distrital **deverá divulgar os critérios** utilizados para estimar o valor venal."

CTN, Art. 33, § 4º:

"O contribuinte **poderá apresentar avaliação contraditória** do valor venal de seu imóvel, na forma e no prazo estabelecidos na legislação municipal ou distrital."

VÍCIO AGRAVADO PELA LC 227/2026:

- A inexistência do Mapa de Valores, que já configurava ilegalidade, foi **agravada** pela LC 227/2026: **Antes (até janeiro/2026):**
- Ausência de Mapa de Valores = ilegalidade por falta de base legal para o lançamento

Agora (após LC 227/2026):

- Ausência de Mapa de Valores e **Violação ao dever de divulgar critérios** (art. 33, § 3º, CTN) além da **Impossibilidade de exercer o direito à avaliação contraditória** (art. 33, § 4º, CTN)

CONSEQUÊNCIAS PARA OS CONTRIBUINTES:

Nulidade de todos os lançamentos de IPTU: Sem Mapa publicado, não há base legal válida **Violação ao direito de defesa:** Impossível contestar tecnicamente sem conhecer os critérios **Violação ao art. 5º, LV, CF/88:** Contraditório e ampla defesa garantidos constitucionalmente **Violação expressa à LC 227/2026:** Descumprimento dos deveres de

transparência

DIREITO DOS CONTRIBUINTES (LC 227/2026):

Os contribuintes de Santa Cruz do Capibaribe têm direito de:

1. **Exigir** a divulgação dos critérios utilizados para calcular o valor venal de seus imóveis;
2. **Apresentar avaliação contraditória** mediante laudo técnico próprio;
3. **Questionar judicialmente** a validade dos lançamentos enquanto o Município não cumprir as obrigações da LC 227/2026;

3.3. ALTERAÇÃO DO REGIME DE ISS PARA ESCRITÓRIOS CONTÁBEIS (Art. 68, § 14).

DISPOSITIVO VIGENTE (CTM - Lei 3.377/2021):

Art. 68, III:

"III - na prestação de serviços por sociedades: **12 (doze) UFM ao ano, por cada profissional habilitado**, sócio, empregado ou não, que preste serviços em nome da sociedade, embora assumindo responsabilidade pessoal, nos termos da Lei."

REDAÇÃO PROPOSTA (PLC 003/2025):

Art. 68, § 14:

"§ 14. Os escritórios de serviços contábeis constituídos sob qualquer dos tipos de sociedade empresária previstos na legislação civil, optantes pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional), recolherão o ISS em valor fixo mensal, **em regime de estimativa da receita anual, na forma prevista em decreto municipal (...)**"

VÍCIO IDENTIFICADO:

A) DELEGAÇÃO INCONSTITUCIONAL AO PODER EXECUTIVO

O PLC 003/2025 **retira da lei** o critério objetivo e fixo de tributação (12 UFM por profissional habilitado) e **delega ao Poder Executivo** a definição

Edifício Empresarial Times Business Center
CEP 55012-075 | Rua Lourdes Casé Porto, nº 51
Bairro Maurício de Nassau - Sala 1502 - Caruaru/PE.

da "forma" de estimativa da receita anual, sem proporcionar nenhuma segurança jurídica aos contribuintes.

Consequências práticas:

1. Município poderá, por decreto:

- Definir faixas de receita com valores progressivos;
- Estabelecer alíquotas sobre receita estimada;
- Criar critérios subjetivos para enquadramento;

2. Escritórios contábeis ficam sujeitos a:

- Aumento arbitrário da carga tributária sem controle democrático;
- Impossibilidade de planejamento fiscal;
- Risco de enquadramentos discrepantes entre contribuintes similares;

B) VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA LEGALIDADE TRIBUTÁRIA

CF/88, Art. 150, I:

"É vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios:
I - exigir ou aumentar tributo sem lei que o estabeleça;"

CTN, Art. 97, IV:

"Somente a lei pode estabelecer:

(...)

IV - a fixação de alíquota do tributo e da sua base de cálculo"

A expressão "**na forma prevista em decreto municipal**" transfere ao Executivo a competência para definir **elemento essencial do tributo** (base de cálculo), o que é vedado constitucionalmente.

C) DESARRAZOABILIDADE DO CRITÉRIO PROPOSTO

1. Critério atual (por profissional habilitado):

- **Objetivo:** Número de profissionais é facilmente verificável;
- **Isonômico:** Escritórios com mesma estrutura pagam igual;
- **Previsível:** Contribuinte sabe exatamente o valor anual;
- **Simples:** Não exige apuração complexa;

2. Critério proposto (estimativa de receita):

- **Subjetivo:** "Estimativa" dá margem para arbitrariedades;
- **Complexo:** Exige apuração mensal de receita;
- **Imprevisível:** Contribuinte não sabe quanto pagará até o decreto;
- **Burocrático:** Aumenta obrigações acessórias;

D) VIOLAÇÃO À LC 123/2006 (SIMPLES NACIONAL)

LC 123/2006, Art. 13, § 1º:

"O recolhimento na forma do Simples Nacional **não exclui a incidência** dos seguintes impostos ou contribuições, devidos na qualidade de contribuinte ou responsável, em relação aos quais será observada a legislação aplicável às demais pessoas jurídicas:

(...)

VI - Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS."

LC 123/2006, Art. 18, § 22-C:

"Na hipótese de a microempresa ou empresa de pequeno porte incorrer em alguma das vedações (...), esta **não poderá recolher o ISS** na forma do Simples Nacional (...)"

A LC 123/2006 **não veda** que municípios estabeleçam regime de tributação fixa para optantes do Simples Nacional. Ao contrário, **diversos municípios** adotam esse sistema para simplificar a arrecadação.

A questão é que ao trocar critério objetivo (nº profissionais) por critério subjetivo (receita estimada por decreto), o PLC 003/2025:

- **Aumenta complexidade** para ME/EPP optantes do Simples;
- **Contradiz** o princípio da simplificação tributária;
- **Onera desproporcionalmente** pequenos escritórios;

Sendo assim, a substituição de critério objetivo por estimativa via decreto cria **completa insegurança jurídica** para a classe contábil, violando princípios constitucionais fundamentais.

CONSEQUÊNCIAS PARA OS ESCRITÓRIOS CONTÁBEIS:

Edifício Empresarial Times Business Center
CEP 55012-075 | Rua Lourdes Casé Porto, nº 51
Bairro Maurício de Nassau - Sala 1502 - Caruaru/PE.

- **Perda total de previsibilidade** sobre carga tributária anual;
- **Submissão a critérios arbitrários** do Poder Executivo;
- **Impossibilidade de planejamento financeiro** de médio/longo prazo;
- **Risco de aumentos** anuais sem controle do Legislativo;
- **Aumento de obrigações acessórias** (declaração mensal de receita);
- **Violação à segurança jurídica** e confiança legítima;

POSIÇÃO DA ASCONT:

A ASCONT manifesta **TOTAL OPOSIÇÃO** à alteração proposta no § 14 do Art. 68, requerendo a **MANUTENÇÃO DO CRITÉRIO ATUAL** (12 UFM por profissional habilitado), tendo em vista que:

- Respeita a legalidade tributária;
- Dá previsibilidade aos contribuintes;
- Simplifica a fiscalização;
- Evita arbitrariedades do Executivo;

3.4 AUSÊNCIA DE INCENTIVO À ENERGIA RENOVÁVEL CONTEXTO.

O PLC 003/2025, ao alterar substancialmente o sistema tributário municipal, omite-se em relação à tributação de serviços relacionados à energia renovável, especialmente sistemas de geração solar fotovoltaica.

De modo que ao eleger como sujeito passivo da obrigação tributária em questão como sendo todo aquele que possua unidade consumidora de energia elétrica no limites da municipalidade, elege como sujeito passivo os consumidores que possuem autogeração de energia elétrica, fato este que vai na contramão do que dispõe a LC 214/2024 e a 14.300/2022.

Outro ponto o qual se destaca é a inclusão de unidades consumidoras localizadas na zona rural do município como contribuintes da referida contribuição, o que também aparece como uma medida desarrazoada frente a precariedade do serviço de iluminação pública prestados/ postos à disposição na zona rural do município.

Política Nacional de Incentivo:

A **Lei Federal 14.300/2022 (Marco Legal da Geração Distribuída)** institui o marco legal da microgeração e minigeração distribuída, o Sistema

Edifício Empresarial Times Business Center
CEP 55012-075 | Rua Lourdes Casé Porto, nº 51
Bairro Maurício de Nassau - Sala 1502 - Caruaru/PE.

de Compensação de Energia Elétrica (SCEE) e o Programa de Energia Renovável Social (PERS).

Em resumo, estabelece **política nacional de incentivo** à geração distribuída de energia renovável, reconhecendo sua importância para:

- Transição energética;
- Redução de emissões de gases de efeito estufa;
- Democratização do acesso à energia;
- Segurança energética nacional;
- Fomento ao desenvolvimento rural sustentável;

FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL:

CF/88, Art. 170, VI:

"A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

(...)

VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante **tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental** dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação."

Resta-se claro que a Constituição Federal **autoriza e estimula** a concessão de tratamento tributário diferenciado a atividades com impacto ambiental positivo, como instrumento de política extrafiscal.

POSSIBILIDADE DE INCENTIVOS FISCAIS AMBIENTAIS:

A concessão de incentivos fiscais com finalidade extrafiscal, voltados à proteção ambiental e ao desenvolvimento sustentável, é constitucionalmente legítima e encontra amparo no art. 170, VI, da CF/88.

Diversos municípios brasileiros têm utilizado a tributação como instrumento de política ambiental, concedendo isenções ou reduções de ISS para atividades relacionadas a energias renováveis, especialmente solar fotovoltaica, bem como isenções relacionadas a COSIP.

Edifício Empresarial Times Business Center
CEP 55012-075 | Rua Lourdes Casé Porto, nº 51
Bairro Maurício de Nassau - Sala 1502 - Caruaru/PE.

CONSEQUÊNCIAS

1. Para os contribuintes:

- Oneração sobre investimento em energia limpa;
- Desincentivo econômico a investimentos sustentáveis;
- Perda de competitividade em relação a municípios vizinhos;

2. Para o desenvolvimento local:

- Menor atração de investimentos em energia renovável;
- Redução na geração de empregos no setor (instaladores, projetistas);
- Contradição com políticas públicas ambientais;

3. Para o interesse público:

- Desalinhamento com política nacional (Lei 14.300/2022);
- Contradição com compromissos ambientais internacionais (Acordo de Paris, ODS 7 e 13) Perda de oportunidade de posicionar o município como indutor de desenvolvimento sustentável;

ANÁLISE CRÍTICA:

O PLC 003/2025 representa uma **oportunidade perdida** de:

1. Alinhar a legislação municipal à política nacional de energia renovável
2. Estimular investimentos privados em energia limpa;
3. Posicionar Santa Cruz do Capibaribe como município ambientalmente responsável;
4. Fomentar o setor de energias renováveis, e assim gerando emprego e renda para a população;

A inovação legislativa quanto a ampliação irrestrita da base de contribuintes, incluindo fontes produtoras de energia renovável e produtores rurais, contrasta com a tendência nacional e estadual de estímulo ao setor, colocando o município em **posição regressiva** na transição energética, ambiental e agrária.

3.4. NOVAS MULTAS - OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS (Art. 369)

CRIAÇÃO DE PENALIDADES (PLC 003/2025):

Edifício Empresarial Times Business Center
CEP 55012-075 | Rua Lourdes Casé Porto, nº 51
Bairro Maurício de Nassau - Sala 1502 - Caruaru/PE.

Infração	Multa Proposta no PLC
Não apresentar DMS-e	3 UFM por declaração
Não cadastrar contador	1 UFM/mês (máx. 6/ano)
Não cadastrar no portal	1 UFM/mês (máx. 6/ano)

ANÁLISE CRÍTICA:

A) AUSÊNCIA DE CARÁTER EDUCATIVO

As multas propostas têm **caráter meramente arrecadatório**, sem qualquer finalidade pedagógica ou educativa. Empresas de pequeno porte, por desconhecimento ou falta de estrutura, acumulam penalidades que se tornam impagáveis.

B) VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA VEDAÇÃO AO CONFISCO

CF/88, Art. 150, IV:

"Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios: IV - utilizar tributo com efeito de confisco;"

Ainda que o inciso IV refere-se formalmente a tributos, o STF tem entendido que **multas excessivas e desproporcionais** também podem ter efeito confiscatório.

STF - ADI 551/RJ:

"Multa fiscal com finalidade exclusivamente arrecadatória, sem caráter pedagógico ou inibitório, pode caracterizar sanção política vedada pelo ordenamento jurídico."

C) DESNATURAÇÃO DA SANÇÃO ADMINISTRATIVA

Quando a multa:

- Não tem **caráter educativo**;
- Não estimula a **regularização**;
- Tem apenas objetivo **arrecadatório**;

Edifício Empresarial Times Business Center
CEP 55012-075 | Rua Lourdes Casé Porto, nº 51
Bairro Maurício de Nassau - Sala 1502 - Caruaru/PE.

Ela **perde a natureza de sanção** e passa a ser mero instrumento de arrecadação, o que é vedado pelo ordenamento jurídico.

POSIÇÃO DAS ENTIDADES:

Substituir multas pecuniárias por **regime progressivo com suspensão de inscrição**:

Proposta:

- **1ª infração:** Notificação com prazo de 15 dias para regularização
- **2ª infração (no mesmo ano):** Multa reduzida (50% do valor proposto)
- **3ª infração ou omissão > 90 dias:** Suspensão de inscrição até regularização

Fundamentos:

- **Proporcionalidade:** Sanção adequada à gravidade;
- **Efetividade:** Suspensão força regularização imediata;
- **Economicidade:** Reduz contencioso administrativo e judicial;
- **Razoabilidade:** Permite aprendizado e correção sem inviabilizar economicamente a empresa.

3.6. REVOGAÇÃO GRADUAL DE BENEFÍCIOS FISCAIS (Art. 6º)

DISPOSITIVO PROPOSTO NO PLC 003/2025:

Art. 6º: Redução gradual dos benefícios da Lei 3.775/2023 (PMCMV):

- 2026: redução de 50%;
- 2027: redução de 60%;
- 2028: redução de 70%;
- 2029: extinção total.

FUNDAMENTO LEGAL:

Lei 3.775/2023, Art. 3º, I, "c":

"Isenção do IPTU pelo prazo de **até 5 (cinco) anos**, contados da publicação desta Lei, sendo expirada a isenção no dia 31 de dezembro do ano em que se registrou a conclusão das obras com a concessão do 'alvará de habite-se!'"

ANÁLISE:

A) NATUREZA TEMPORÁRIA DOS BENEFÍCIOS

A Lei 3.775/2023 foi publicada em 29/12/2023 e concedeu benefícios **temporários** ao PMCMV:

- Prazo máximo: 5 anos (até 31/12/2028);
- Vinculados à conclusão das obras;
- Isenção expira em 31/12 do ano do "habite-se";

B) POSSIBILIDADE DE REVOGAÇÃO (CTN, ART. 178)

CTN, Art. 178:

"A isenção, salvo se concedida por prazo certo e em função de determinadas condições, pode ser revogada ou modificada por lei, a qualquer tempo, observado o disposto no inciso III do art. 104."

Neste sentido, se a isenção foi concedida **por prazo certo** (5 anos), ela **não pode ser revogada antes do prazo**, entretanto se a isenção foi concedida **sem prazo determinado**, pode ser revogada a qualquer tempo pela municipalidade.

C) ANÁLISE DO CASO CONCRETO

A Lei 3.775/2023 concede isenção "**pelo prazo de até 5 anos**", vinculada à condição de conclusão da obra. Trata-se de **prazo certo e condição determinada**.

Ocorre que revogação gradual proposta pelo PLC 003/2025 **viola o direito adquirido** dos empreendimentos que:

1. Receberam o benefício sob vigência da Lei 3.775/2023;
2. Cumpriram as condições exigidas;
3. Têm legítima expectativa de fruir o benefício pelo prazo de 5 anos;

D) PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA CF/88, Art. 5º, XXXVI:

"A lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada."

Edifício Empresarial Times Business Center
CEP 55012-075 | Rua Lourdes Casé Porto, nº 51
Bairro Maurício de Nassau - Sala 1502 - Caruaru/PE.

Empreendimentos que iniciaram obras confiando na isenção de 5 anos podem ter **direito adquirido** ao benefício integral.

CONSEQUÊNCIAS PARA OS CONTRIBUINTES (MCMV):

- Frustração de legítima expectativa;
- Impacto em financiamentos já contratados;
- Aumento de custos não previstos;
- Possível inviabilização de empreendimentos em andamento;

A contestação da revogação gradual dependerá de verificar, para cada empreendimento, entretanto em uma análise geral a redução de incentivos fiscais pode diminuir o interesse na instalação de novos empreendimentos na cidade.

4. POSIÇÕES DAS ENTIDADES

- Manutenção do regime de ISS fixo para contadores (Art. 68, § 14 do CTM vigente - **mantido pelo projeto**);
- Substituição de multas por regime progressivo com suspensão de inscrição (cadastro contador);
- Exigência de atualização da base de cálculo do IPTU seja feita **exclusivamente por lei**, com índice específico (IPCA);
- Manutenção da dedução ampla de materiais na construção civil (LC 116/2003);
- Substituição de multas por regime progressivo com suspensão de inscrição;
- A emenda do PLC para exclusão das questões relacionadas à energia renovável, para que, em razão da sua especificidade, seja discutido em projeto de lei próprio, com a profundidade e debate que a matéria exige;
- Exigência de publicação do Mapa de Valores **por lei municipal** (conforme LC 227/2026 e CTM);

Edifício Empresarial Times Business Center
CEP 55012-075 | Rua Lourdes Casé Porto, nº 51
Bairro Maurício de Nassau - Sala 1502 - Caruaru/PE.

- Cumprimento das obrigações de transparência (art. 33, § 3º, CTN);
- Implementação do direito à avaliação contraditória (art. 33, § 4º, CTN);
- Regime progressivo de penalidades (notificação → multa reduzida → suspensão).

5. RECOMENDAÇÕES

5.1. AO PODER LEGISLATIVO (CÂMARA MUNICIPAL)

Antes da votação do PLC 003/2025:

1. Modificar o Art. 11, § 4º para especificar o índice de atualização:

Redação sugerida:

"§ 4º A base de cálculo do IPTU será atualizada anualmente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA/IBGE, acumulado nos 12 (doze) meses anteriores ao exercício de referência, mediante decreto do Poder Executivo, vedada qualquer majoração real."

Justificativa:

- Compatibiliza com LC 227/2026
- Respeita princípio da legalidade tributária
- Dá previsibilidade aos contribuintes
- Permite atualização ágil sem violar reserva legal

5.2 Condicionar a vigência à publicação do Mapa de Valores:

Dispositivo sugerido:

"Art. [X]. O Poder Executivo deverá apresentar à Câmara Municipal, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da publicação desta Lei, projeto de lei instituindo o Mapa Genérico de Valores Imobiliários, observados os critérios técnicos do art. 33, § 2º, do Código Tributário Nacional."

5.3 REJEITAR a alteração do § 14 do Art. 68 - MANTER REDAÇÃO VIGENTE:

Redação que deve ser mantida (CTM vigente - Art. 68, III):

"III - na prestação de serviços por sociedades: 12 (doze) UFM ao ano, por cada profissional habilitado, sócio, empregado ou não, que preste serviços em nome da sociedade, embora assumindo responsabilidade pessoal, nos termos da Lei."

Justificativa:

- Respeita legalidade tributária (valor definido em lei);
- Garante previsibilidade aos escritórios contábeis;
- Evita delegação inconstitucional ao Executivo;
- Mantém critério objetivo e isonômico;

5.4 Suspender, temporariamente, a aplicação da Contribuição para o Custeio do Serviço de Iluminação Pública (COSIP) sobre a energia proveniente de fontes renováveis e a utilizada na Zona Rural do município.

Esta suspensão deve vigorar até que seja realizado um debate específico com os interessados, visando alcançar uma definição final sobre o tema.

5.5. Modificar Art. 369 para instituir regime progressivo:

Redação sugerida:

"Art. 369-A. O descumprimento de obrigações acessórias será punido conforme regime progressivo: I - Primeira ocorrência: notificação eletrônica para regularização em 15 (quinze) dias, sem multa; II - Segunda ocorrência no mesmo ano-calendário: multa de 1 (uma) UFM;

III - Terceira ocorrência ou omissão por período superior a 90 (noventa) dias consecutivos: suspensão da inscrição municipal até regularização, vedada a emissão de certidões negativas e notas fiscais.

§ 1º A suspensão será levantada automaticamente após comprovação da regularização.

§ 2º Multas poderão ser reduzidas em 50% se recolhidas em 30 dias da

notificação."

6. CONCLUSÃO

O Projeto de Lei Complementar nº 003/2025 apresenta **vícios de constitucionalidade e legalidade** que prejudicam diretamente os interesses dos associados da ASCONT, CDL e ASCAP.

❖ PRINCIPAIS PROBLEMAS IDENTIFICADOS:

→ **Autorização genérica ao Executivo (Art. 11, § 4º):**

- Viola princípio da legalidade tributária (Art. 150, I, CF/88);
- Conflita com LC 227/2026 (art. 33, § 2º, CTN);
- Gera insegurança jurídica para os contribuintes;

→ **Inexistência do Mapa de Valores:**

- Nulidade de todos os lançamentos de IPTU;
- Violação ao dever de divulgação (LC 227/2026);
- Impossibilidade de exercer avaliação contraditória;

→ **ALTERAÇÃO DO ISS PARA ESCRITÓRIOS CONTÁBEIS (Art. 68, § 14):**

- **Delegação inconstitucional ao Executivo** (critério via decreto);
- **Troca de critério objetivo por subjetivo** (profissionais → receita estimada);
- **Perda total de previsibilidade** para a classe contábil;
- **Violação à segurança jurídica** e confiança legítima;

→ **Quanto à energia renovável:**

- Desalinhamento com política nacional (Lei 14.300/2022);
- Perda de oportunidade de desenvolvimento sustentável;
- Contradição com política ambiental (Art. 170, VI, CF/88);
- Necessidade de debate amplo em razão da especificidade da matéria;

→ **Multas sem caráter educativo (Art. 369):**

- Finalidade meramente arrecadatória;
- Efeito confiscatório para pequenas empresas;
- Ausência de proporcionalidade;

→ **Revogação gradual de benefícios (Art. 6º):**

- Possível violação a direito adquirido (análise caso a caso);
- Frustração de legítima expectativa;

- Retração do mercado de construção civil e diminuição dos empregos gerados direta e indiretamente;

Neste sentido conclui-se que a aprovação do PLC 003/2025 sem as correções necessárias colocará o Município em rota de colisão com a Constituição Federal, o Código Tributário Nacional (especialmente após LC 227/2026) e a jurisprudência consolidada do STF, sujeitando os lançamentos tributários à anulação judicial e expondo os contribuintes à insegurança jurídica e oneração indevida.

Em especial, a alteração do regime de ISS para escritórios contábeis representa grave retrocesso, substituindo critério legal objetivo e previsível por delegação inconstitucional ao Poder Executivo, violando frontalmente os princípios da legalidade tributária, segurança jurídica e proteção da confiança legítima.

ASCAP - Associação Empresarial de Santa Cruz do Capibaribe/PE

ASCONT - Associação Santacruzense de contabilistas

CDL - Câmara de Dirigentes Lojistas de Santa Cruz do Capibaribe/PE

Subseccional da OAB/PE em Santa Cruz do Capibaribe/PE

Santa Cruz do Capibaribe/PE, 28 de abril de 2026.

Antônio Justino de Oliveira Júnior
OAB/PE 46.292

Edifício Empresarial Times Business Center
CEP 55012-075 | Rua Lourdes Casé Porto, nº 51
Bairro Maurício de Nassau - Sala 1502 - Caruaru/PE.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal OAB. Para verificar as assinaturas clique no link: <http://oab.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/E1A3-AA9A-D29F-40C9> ou vá até o site <http://oab.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: E1A3-AA9A-D29F-40C9



Hash do Documento

B98C53E71DFE6585DD1EC22FC5B284E13767AC06184465AEA8DC13603EBA7E3D

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 04/05/2026 é(são) :

- Antonio Justino De Oliveira Junior (Signatário) - 070.985.224-06 em 04/05/2026 18:07 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Latitude: -7.955447968768054 Longitude: -36.207527519396706 Accuracy: 35

IP: 172.16.4.5

AC: AC DIGITAL MULTIPLA G1

