



Governo do Distrito Federal  
Secretaria de Estado de Fazenda do Distrito Federal

Gabinete

Exposição de Motivos Nº 69/2023 – SEFAZ/GAB

Brasília, 27 de outubro de 2023.

Ao Excelentíssimo Senhor

**Ibaneis Rocha**

Governador do Distrito Federal

Assunto: Minuta de Anteprojeto de Lei que estabelece a pauta de valores venais do IPTU para o exercício de 2024.

Excelentíssimo Senhor Governador do Distrito Federal,

1. Tenho a honra de submeter à elevada consideração de Vossa Excelência a anexa minuta de Anteprojeto de Lei que estabelece a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, para o exercício de 2024, e dá outras providências (125618250).

2. Inicialmente, é importante informar que o IPTU é um imposto, espécie de tributo, que incide sobre a propriedade predial e territorial urbana e tem fundamento no art. 156, inciso I, da Constituição Federal. No âmbito da legislação tributária local, o IPTU está previsto no art. 3º, inciso I, da Lei Complementar nº 4, de 30 de dezembro de 1994 (Código Tributário do Distrito Federal - CTFD), disciplinado pelos artigos 3º a 20 do Decreto-Lei nº 82, de 26 de dezembro de 1966, e regulamentado pelo Decreto nº 28.445, de 20 de novembro de 2007.

3. Vale frisar, ainda, que a proposta consiste em estabelecer a pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), para o exercício de 2024, contendo dois anexos, a saber:

a) no Anexo I constam todos os imóveis integrantes do Cadastro Imobiliário Fiscal do Distrito Federal;

b) no Anexo II constam valores que serão utilizados para as situações excepcionais previstas no inciso II do art. 2º da proposta.

4. É válido ressaltar, ainda, que o índice de 3,62%, correspondente à variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) de dezembro de 2022 a setembro de 2023, constante do parágrafo único do art. 2º do anteprojeto de lei em tela, ao nosso sentir, melhor se caracteriza como índice aplicado sobre os valores referentes ao terreno e ao metro quadrado dos imóveis previstos na pauta do exercício de 2023, para obtenção dos valores para 2024.

5. No que tange à norma proposta no art. 3º da minuta ora sob análise, parece estar na linha da regra prevista no art. 32, do Código Tributário Nacional (CTN), segundo o qual a área urbana cujos imóveis estão sujeitos à incidência do IPTU é definida em lei municipal, no caso particular do Distrito Federal, em

lei distrital, consoante previsto no art. 32, § 1º, da Constituição Federal.

6. Relativamente ao art. 4º da proposta, esse consiste em determinar a realização de apuração individualizada do valor venal de imóvel novo não constante dos Anexos I e II. Nesse caso, lançar-se-á mão do disposto no art. 13 do [Decreto-Lei nº 82, de 26 de dezembro de 1966](#) (Regulamento do Sistema Tributário do Distrito Federal), segundo o qual "*será arbitrado pela Administração e anualmente atualizado, na forma do Regulamento, o valor venal do Imóvel, com base nas suas características e condições peculiares, levando-se em conta, entre outros fatores, sua forma, dimensões, utilidade, localização, estado de construção, valores das áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes, custo unitário da construção tributável e os valores aferidos no mercado imobiliário*". Busca-se, com isso, uma melhor operacionalização dos trabalhos de apuração, mediante avaliação individualizada, do valor venal de imóvel cujos critérios de avaliação não estão contemplados nos anexos da lei em edição.

7. Importa informar que, por se tratar de fixação de base de cálculo do IPTU, a proposição em apreço, por força do disposto no art. 150, § 1º (2ª parte), da Constituição Federal, e no art. 128, § 6º, II, da Lei Orgânica do Distrito Federal (LODF), não se subsume ao princípio da anterioridade nonagesimal previsto no art. 150, III, "c", da Constituição Federal e no art. 128, III, "c", da LODF.

8. Por outro lado, há necessidade de observância ao princípio da anterioridade geral, previsto no art. 150, III, "b", da Constituição Federal o que revela a obrigatoriedade da publicação da norma ainda no exercício de 2023.

9. Quanto aos aspectos orçamentário-financeiros da medida, conforme informado pela a Subsecretaria de Acompanhamento Econômico desta Pasta (SUAE) no Despacho (125577066), em atendimento ao art. 74 da LDO/24, a estimativa é **R\$ 3,4 milhões inferior** à receita prevista para o imposto elaborada para o Projeto de Lei Orçamentária Anual do exercício de 2024, de R\$ 1.446.117.467,00.

10. Alerto, ainda, para o prazo fixado no art. 76, I, da LDO/2024, segundo o qual o projeto de lei com as pautas e valores venais de imóveis e edificações para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), no exercício financeiro de 2024, deve ser encaminhado à Câmara Legislativa do Distrito Federal pelo Poder Executivo até o dia 1º de novembro de 2023, devolvido para sanção até 15 de dezembro do mesmo ano e publicado até 31 de dezembro de 2023, para que produza seus efeitos a partir de 1º de janeiro de 2024, em homenagem ao princípio da anterioridade genérica, previsto no art. 150, III, "b", da [Constituição Federal](#).

11. É válido informar que a minuta de anteprojeto de lei em comento **não veicula aumento de despesa nem benefício ou qualquer forma de desoneração fiscal** o que torna dispensáveis, portanto, os estudos do impacto orçamentário-financeiro e econômico previstos, respectivamente, no art. 14 da [Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000](#) - LRF; e na [Lei nº 5.422, de 24 de novembro de 2014](#), esse com as exigências listadas no art. 8º do [Decreto nº 32.598, de 15 de dezembro de 2010](#).

12. São essas, Excelentíssimo Senhor Governador, as razões pelas quais encaminho a presente proposta.

Respeitosamente,



Documento assinado eletronicamente por **JOSE ITAMAR FEITOSA - Matr.0025017-1**,  
**Secretário(a) de Estado de Fazenda do Distrito Federal**, em 27/10/2023, às 17:23, conforme  
art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito  
Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:  
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=125618972)  
[acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=125618972)  
verificador= **125618972** código CRC= **D02A9984**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SBN, Qd. 02, Bloco A, 13º andar, sala 1301, Ed. Vale do Rio Doce. - Bairro Zona Cívico-Administrativa - CEP 70040-909  
- DF  
Telefone(s): 3313-8338/8015/8043  
Sítio

04034-00013555/2023-80

Doc. SEI/GDF 125618972