



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal

Gabinete

Exposição de Motivos Nº 124/2024- SEEC/GAB

Brasília, 15 de outubro de 2024.

Ao Excelentíssimo Senhor
Ibaneis Rocha
Governador do Distrito Federal

Assunto: Minuta de Projeto de Lei. IPTU. Pauta de valores venais de terrenos e edificações do Distrito Federal para o exercício de 2025.

Excelentíssimo Senhor Governador do Distrito Federal,

1. Tenho a honra de submeter à elevada consideração de Vossa Excelência a anexa minuta de Projeto de Lei (153724228), 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 2025, e dá outras providências.
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 - CTDF), 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 2025, 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 que o índice de 4,09% constante do parágrafo único do art. 2º do Projeto de Lei em tela melhor se caracteriza como índice aplicado sobre os valores venais referentes ao terreno e ao metro quadrado dos imóveis previstos na pauta do exercício de 2024, calculado com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) acumulado de outubro de 2023 a setembro de 2024, para obtenção dos valores para 2025.

5. No que tange à norma proposta no art. 3º da minuta em comento, 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 2024.

9. Quanto aos aspectos orçamentário-financeiros da medida, conforme informado pela a Subsecretaria de Acompanhamento Econômico desta Pasta (SUAE), no Despacho (153403631), em atendimento ao art. 72 da Lei nº 7.549, de 30 de julho de 2024 ([LDO/2025](#)), considerando o valor lançado do imposto em 2024; o índice de atualização de 4,09%; o percentual de 27,8% para a inadimplência; e as estimativas para o desconto nos pagamentos em cota única, a arrecadação de exercícios anteriores, a renúncia e as receitas advindas da dívida ativa, multas e juros, **a estimativa de arrecadação com o IPTU para 2025 é R\$ 14,3 milhões superior à receita prevista para o imposto elaborada para o Projeto de Lei Orçamentária Anual do exercício de 2025, de R\$ 1.440.632.678,00.**

10. Alerto, ainda, para os prazos fixados no art. 74, I e § 1º, da [LDO/2025](#), 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 2025, deve ser encaminhado à Câmara Legislativa do Distrito Federal pelo Poder Executivo até o dia 1º de novembro de 2024, devolvido para sanção até 15 de dezembro do mesmo ano e publicado até 31 de dezembro de 2024, para que produza seus efeitos a partir de 1º de janeiro de 2025, em homenagem ao princípio da anterioridade genérica, previsto no art. 150, III, "b", da [Constituição Federal](#).

11. Ademais, informo que a minuta de Projeto de Lei em comento **não veicula aumento de despesa nem benefício ou qualquer forma de desoneração fiscal**, o que torna dispensáveis 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 32.598, de 15 de dezembro de 2010](#).

12. Ante os elementos motivadores ora expostos, recomenda-se que a presente proposição tramite em regime de **URGÊNCIA**, nos termos do art. 73 da [Lei Orgânica do Distrito Federal](#).

13. Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência protestos do mais elevado respeito e consideração.

Respeitosamente,



Documento assinado eletronicamente por **NEY FERRAZ JÚNIOR - Matr.0281927-9, Secretário(a) de Estado de Economia do Distrito Federal**, em 17/10/2024, às 21:38, 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?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **153725926** código CRC= **AF2949AA**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Praça do Buriti - Anexo do Palácio do Buriti, 10º andar, Sala 1000 - Bairro Zona Cívico Administrativa - CEP 70075-900 - DF
Telefone(s):
Sítio - www.economia.df.gov.br

04044-00026691/2024-83

Doc. SEI/GDF 153725926