INDICAÇÃO Nº 499/2025

Excelentíssima Senhora Presidente da Câmara Municipal de Manhuaçu

Cléber da Penha Benfica, Vereador, legalmente amparado pelo Regimento Interno desta Casa Legislativa e depois de ouvido o Plenário, requer de Vossa Excelência remeter proposição à Excelentíssima Senhora Prefeita Municipal:

Indica ao Poder Executivo Municipal, por intermédio da Secretaria de Fazenda, que seja realizada revisão do artigo 13 da Lei Complementar Municipal nº 002/2017 (Código Tributário Municipal), especificamente no que se refere à classificação de imóveis como de "uso misto" para fins de cobrança de IPTU, de modo a se estabelecer que a alteração para a categoria "mista" ocorra somente quando comprovada a efetiva utilização do imóvel residencial como ponto de atendimento físico ao público, armazenamento de mercadorias ou desenvolvimento de atividades que descaracterizem a finalidade estritamente residencial.

Justificativa

A presente Indicação busca corrigir uma distorção prática observada em nosso Município, que tem impactado negativamente pequenos empreendedores e profissionais que atuam em regime de home office.

Conforme dispõe a Constituição Federal (art. 156, §1º, II), é permitido aos Municípios estabelecerem alíquotas diferenciadas de IPTU conforme a localização e o uso do imóvel. No entanto, o Código Tributário Municipal de Manhuaçu (LC 002/2017, art. 13) prevê atualmente três categorias principais de imóveis edificados: residencial (0,5%), comercial/serviços (1,5%) e misto (1,0%).

Ocorre que, na prática, imóveis exclusivamente residenciais têm sido reclassificados como "mistos" pelo simples fato de constarem como endereço fiscal em cadastro de CNPJ, ainda que não haja qualquer atendimento presencial, estoque de mercadorias, publicidade ou fluxo de clientes no local.

Essa interpretação automática tem levado muitos cidadãos que empreendem em atividades puramente digitais ou de prestação de serviços remotos — como profissionais autônomos

em home office e empresas virtuais — a sofrerem majoração do IPTU em até 100%, sem que o uso efetivo do imóvel tenha se alterado.

Tal prática:

- Desrespeita o princípio da capacidade contributiva (CF/88, art. 145, §1º), ao onerar de forma desproporcional pequenos contribuintes;
- Fere a finalidade do conceito de "uso misto", que deve se aplicar somente a imóveis onde coexistem atividades residenciais e não residenciais de fato;
- Cria insegurança jurídica e desestimula a formalização de negócios digitais, que constituem uma importante alternativa de geração de renda e emprego no município.

Portanto, é plausível e justa a revisão legislativa do art. 13 do CTM, estabelecendo critério objetivo: a classificação como "misto" deve ocorrer apenas quando comprovada a atividade presencial no imóvel, mediante fiscalização ou documentação, não sendo suficiente o simples cadastro de CNPJ em endereço residencial.

Essa medida:

1. Preserva a justiça fiscal, evitando aumento de tributo sem fato gerador correspondente;
2. Incentiva o empreendedorismo digital e remoto, alinhado às novas formas de trabalho;
3. Mantém a autonomia do Município, sem abrir mão da receita, mas corrigindo a aplicação da lei de modo a respeitar a realidade fática dos contribuintes.

Diante disso, indico a V. Exas. a necessidade de encaminhar projeto de lei complementar à Câmara Municipal, a fim de adequar o dispositivo legal mencionado, garantindo maior segurança jurídica e justiça tributária para os cidadãos de Manhuaçu.

Apresentação: 12 de setembro de 2025

Plenário, 18 de setembro de 2025.

Cléber da Penha Benfica
Vereador