



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PAROBÉ
Rua João Mosmann Filho, n° 143, Centro, CEP: 95630-000 Parobé
Telefone: (51) 3953-1000 / 3591-49.25 Correio Eletrônico: gabinete@pmparobe.com.br

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 026, DE 04 DE MAIO DE 2018.

Parobé, 04 de maio de 2018

Colenda Câmara Municipal de Vereadores,

Exmo. Senhor Presidente,

Encaminhamos, em anexo, a esta Egrégia Câmara, o presente Projeto de Lei Municipal, para o qual pedimos apreciação em regime de urgência/urgentíssima, sob convocação ordinária, para análise da nova planta de valores a ser instituída no município.

Cabe salientar que a última modificação no valor venal dos terrenos no município de Parobé ocorreu no ano de 2011, o que faz com que o município se torne alvo de apontamentos do Tribunal de Contas do Estado, devido a não atualização prevista em lei.

A Lei de Responsabilidade Fiscal exige dos administradores e dos vereadores mais atenção à eficiência da arrecadação dos tributos imobiliários, sob pena de eventual penalização por omissão.

Ao deixar de realizar a atualização da planta de valores genéricos, além de não cumprir seu dever legal, o município traz para o cidadão a injustiça social em relação ao imposto, pois discrepâncias entre o valor venal dos imóveis cadastrados na prefeitura e valores de mercado fazem com que algumas áreas da cidade paguem um valor desigual perante outras.

Como consequência destes fatores, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Participação Popular, por meio de comissão interna, elaborou uma nova planta de valores genéricos, com base em valores de mercado e transferências de imóveis realizadas pela prefeitura.

Em síntese, são estas as razões que nos levam a encaminhar a proposta anexa para análise e votação de Vossas Excelências.

MOACIR CLOMAR JAGUCHESKI
Prefeito Municipal Interino



PROJETO DE LEI Nº 026, DE 04 DE MAIO DE 2018.

Dispõe sobre a planta genérica de valores para o cálculo e lançamento do IPTU – Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana e dá outras providências.

Art. 1º Fica aprovada a Planta Genérica de Valores do Município de Parobé para fins de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, de acordo com os valores e critérios estabelecidos nesta Lei.

Parágrafo Único – Deverá o Município, no máximo, a cada quatro (4) anos proceder à revisão da planta genérica de valores de que dispõe o *caput* do presente artigo.

Art. 2º A apuração do valor venal dos imóveis se dará, ao que couber, através da soma dos valores venais do terreno, apurados de acordo com as normas e métodos previstos nesta Lei, somados ao valor atribuído ao tipo de construção para aquela área de sua localização, em conformidade com as tabelas e mapa de faces previstos nos anexos desta lei.

$$VVI = VVT + VVE$$

VVI - Valor Venal do Imóvel

VVT - Valor Venal do Terreno

VVE - Valor Venal da Edificação

Da Base de Cálculo e Alíquotas dos Terrenos

Art. 3º O valor venal do terreno será apurado através da fórmula:

$$VVT = VFQ \times F1 \times F2 \times F3 \times F4 \times F5 \times F6 \times F7 \times F8 \times ArTer$$

Onde:

- VVT = Valor Venal do Terreno
- VFQ = Valor da Face de Quadra (Mapa em anexo)
- F1 = Fator de Testada
- F2 = Fator de Limitação
- F3 = Fator de Pedologia
- F4 = Fator de Topografia



- F5 = Fator de Dimensionamento
- F6 = Fator de Ocupação
- F7 = Fator Ambiental
- F8 = Fator Comercial
- ArTer = Área do Terreno

Art. 4º O valor unitário do metro quadrado de terreno referido no art. 3º é:

I - O da Face de Quadra do Logradouro relativo à sua frente efetiva ou, havendo mais de uma, à que conduza ao melhor aproveitamento do lote;

II – O da Face de Quadra do Logradouro correspondente à servidão de passagem, no caso de terreno encravado;

Parágrafo único. As Faces de Quadras dos Logradouros ou trechos de logradouros que não constarem da Planta Genérica de Valores, terão seus valores unitários do metro quadrado de terreno fixado pelo órgão competente da Secretaria Municipal de Planejamento, com os parâmetros e formas utilizadas para a elaboração da Planta Genérica de Valores.

Art. 5º Os lotes com áreas comuns terão suas áreas acrescidas de partes ideais destas, proporcionalmente às áreas de cada lote.

Art. 6º No cálculo do valor dos terrenos serão aplicados os seguintes fatores de correção:

- I - **Fator de Testada (F1):** A influência deste fator no cálculo do valor venal dos terrenos se fará através da aplicação dos fatores de correção constantes da Tabela.

Para os efeitos do disposto nesta Lei se considera:

- a. **Terrenos de uma frente:** os lotes em que o prolongamento de seu alinhamento faça frente apenas para uma rua ou logradouro;
- b. **Terrenos com duas frentes:** Os lotes em que os prolongamentos de seus alinhamentos façam frente para duas vias distintas e que não se constituam em uma esquina;



- c. **Terrenos de esquina com duas frentes:** os lotes em que os prolongamentos de seus alinhamentos façam frente para duas ruas ou logradouros;
- d. **Terrenos de esquina com mais de duas frentes:** os lotes em que os prolongamentos de seus alinhamentos façam frente para mais de duas ruas ou logradouros;
- e. **Terrenos Encravados ou Viela:** aqueles que situados no interior da quadra, se comunicam com a via pública por um ou mais corredores de acesso;

F1 Fator de Testada	Pesos do Fator
Uma Frente	1,00
Duas Frentes	1,10
Duas Frentes em esquina	1,15
Mais de Duas Frentes	1,20
Encravado	0,80

II - **Fator de Limitação (F2):** Fator coercitivo de ordenamento urbano sendo usado para condicionar os proprietários de terrenos a cuidarem melhor de suas posses e assumir suas responsabilidades sociais constantes da Tabela.

Para os efeitos do disposto nesta Lei se considera:

- a. **Terreno cercado com passeio público em boas condições:** os lotes em que no prolongamento de seu alinhamento deverão estar cercados e com passeio público executado, em boas condições.
- b. **Terrenos com passeio público e não cercados:** Os lotes em que os prolongamentos de seus alinhamentos possuam passeio público executado e em boas condições, porém sem o devido cercamento do lote.
- c. **Terrenos cercados sem passeio público:** os lotes em que os prolongamentos de seus alinhamentos possuam cercamento, porém não possuam passeio público executado;



- d. **Terrenos sem cercamento e sem passeio público:** os lotes em que os prolongamentos de seus alinhamentos não possuam passeio público executado, tão pouco cercamento;

F2 Fator de Limitação	Pesos do Fator
Cercado com calçada em boas condições	0,85
Com calçada e não murado	0,90
Cercado	1,00
Sem muro e sem calçada	1,20

- III - **Fator Pedologia (F3):** A influência deste fator no cálculo do valor venal dos terrenos se fará através da aplicação dos fatores de correção constantes da Tabela.

F3 Fator de Pedologia	Pesos do Fator
Terreno normal	1,00
Terreno rochoso	0,80
Terreno inundável/alagado	0,70

- IV - **Fator Topografia (F4):** O Fator de Topografia aprecia ou deprecia o terreno em função dos acidentes existentes, ou não, no local onde se situa a propriedade. Para enquadramento do lote como aclave ou declive, a inclinação deverá ser superior a 10%, comprovada mediante apresentação de laudo assinado por profissional técnico.

F4 Fator de Topografia	Pesos do Fator
Terreno plano	1,00
Terreno em aclave	0,95
Terreno em declive	0,90

- V - **Fator Dimensionamento/Gleba (F5):** O fator de Gleba ou Fator Dimensionamento busca equivalência entre terrenos e glebas urbanas a partir da constatação que o valor da gleba tende a ser proporcionalmente menor que o lote padrão.



F5 Fator Gleba	Pesos do Fator
Até 1.000m ²	1,00
De 1.000m ² a 2.000m ²	0,90
De 2.000m ² a 5.000m ²	0,80
De 5.000m ² 10.000m ²	0,70
De 10.000m ² a 30.000m ²	0,60
Mais de 30.000m ²	0,50

VI - **Fator de Ocupação (F6):** O fator de Ocupação visa direcionar a expansão urbana do Município para padrões sociais aceitáveis, evitando a especulação imobiliária e distorções semelhantes.

F6 Fator de Ocupação	Pesos do Fator
Terreno baldio	1,00
Terreno com construção paralisada	1,20
Terreno com construção em ruínas	1,30

VII - **Fator Ambiental (F7):** Terrenos situados em áreas de preservação permanente, zonas de preservação e afins, terão sua base de cálculo modificada, todavia somente nas áreas afetadas pela legislação ambiental. O saldo remanescente continuará sendo indexado conforme a nova planta de valores. Para comprovação deste fator ambiental, será necessário apresentação de laudo aprovado pela Secretaria de Meio Ambiente.

F7 Fator de Ambiental	Valores do Fator
Área total do terreno	5.000,00m ²
Área do terreno em APP	2.000,00m ²
Área do terreno a ser tributada	3.000,00m ²

VIII - **Fator Comercial (F8):** O fator comercial contemplará imóveis situados enquadrados no Plano Diretor do município em Zona Comercial 1.



F8 Fator de Comercial	Pesos do Fator
Terreno na ZC1	1,20
Terreno na ZC2	1,00
Terreno na ZR1	1,00
Terreno na ZR2	1,00
Terreno na ZI2	1,00
Terreno na ZI3	1,00

Parágrafo Primeiro. Para fins de definição, passeio público em boas condições significa estar executado conforme a NBR 12.255/NB 1338 ou norma que venha a equipará-la ou substituí-la, estando a mesma em perfeitas condições de uso. Considera-se cercado o terreno que possua obstáculo físico que impeça que quaisquer vegetação/objeto avancem por sobre o passeio público.

Parágrafo Segundo. O terreno rochoso e inundável/alagado será caracterizado conforme apresentação de laudo técnico emitido por profissional devidamente habilitado.

Art. 7º Para a obtenção do valor venal de terrenos nos quais tenham sido edificados prédios compostos de unidades autônomas utilizar-se-á a fração ideal com que cada um dos condôminos participa na propriedade condominial, sem prejuízo dos fatores de correção aplicáveis em conformidade com as circunstâncias.

Art. 8º No caso de terrenos que, por suas peculiaridades, não se enquadram nas normas de avaliação determinadas por esta Lei, poderão ser feitas avaliações especiais pela Secretaria Municipal do Planejamento Urbano.

Art. 9º Para a obtenção do valor do metro quadrado (m²) utilizar-se-á, conjuntamente, a Tabela do Valor do Metro Quadrado por Cores (TVMQC), contido no Anexo I, e o Mapa contido no Anexo II.



Da Base de Cálculo e Alíquotas das Edificações

Art. 10 O valor venal da edificação, para fins de cálculo do IPTU, será obtido através da multiplicação da área construída pelo preço unitário do respectivo padrão tipológico construtivo, devidamente depreciado de acordo com o estado de conservação da mesma, sendo:

I – as áreas edificadas consideradas na projeção horizontal, com exceção das antenas, onde será considerada a metragem linear de projeção vertical.

II – o preço unitário padrão por m² da área construída, segundo o estado de conservação e padrão construtivo de acordo com os preços unitários dos diferentes padrões construtivos, constará no Anexo III desta Lei.

$$\mathbf{VVE = ArEd \times R\$ m^2 \times Dep}$$

ArEd = Área Edificada

R\$ m² = Preço unitário do respectivo padrão tipológico construtivo

Dep = Depreciação de acordo com o estado de conservação

Art. 11 Na fixação do preço unitário padrão por m² da área construída para os diferentes padrões construtivos das edificações serão considerados:

I - valores médios de prédios, segundo transações do mercado imobiliário local;

II - valores estabelecidos em contratos de construção no Município;

III - custos unitários básicos da construção civil, informados por órgãos competentes do setor.

Art. 12 Na determinação da base do cálculo do valor venal não são considerados os valores de bens móveis mantidos em caráter permanente ou temporário no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

Art. 13 No cálculo do valor venal do imóvel aplicam-se sobre o valor da edificação, os coeficientes de depreciação, determinado em função do estado de conservação da unidade predial considerada e seu padrão de construção.

Art. 14 O valor venal total do imóvel edificado é constituído pela soma do valor do terreno ou fração ideal deste, com o valor das unidades prediais, nele existentes, devidamente corrigida pelo padrão de construção e estado de conservação.



Art. 15 Para fins de aplicação do valor venal da edificação os preços unitários por m² (metro quadrado) de área construída para os diferentes padrões construtivos das edificações, que constarão no Anexo III, desta lei, poderão ser regulamentados por decreto, bem como os índices genéricos e critérios para sua classificação e normas gerais de aplicação.

Parágrafo Único. Os preços unitários padrão de que trata este artigo, deverão ser corrigidos anualmente, por decreto do Executivo Municipal, com base no acumulado do ano anterior do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado) ou índice que vier a substituí-lo e revistos sempre que necessário.

Disposições Gerais

Art. 16º O Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, será cobrado respeitando a seguinte forma de escalonamento:

I – No ano de 2019 os imóveis serão tributados com incidência de 80% do valor da base de cálculo;

II – No ano de 2020 os imóveis serão tributados com incidência de 85% do valor da base de cálculo;

III– No ano de 2021 os imóveis serão tributados com incidência de 90% do valor da base de cálculo;

IV– A partir de 2022 os imóveis serão tributados com incidência de 100% do valor da base de cálculo;

Art. 17º O Executivo poderá baixar instruções, se necessárias, à execução da presente Lei.

Art. 18 Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

MOACIR CLOMAR JAGUCHESKI

Prefeito Municipal



ANEXO I

TABELA DO VALOR DO METRO QUADRADO POR CORES (TVMQC)

COR	TERRENO PADRÃO	VALOR DO M ²
VERDE AGUA	R\$ 300.000,00	R\$ 1.000,00
VERMELHO	R\$ 180.000,00	R\$ 600,00
MARROM ESCURO	R\$ 150.000,00	R\$ 500,00
PRETO	R\$ 120.000,00	R\$ 400,00
LARANJA	R\$ 100.000,00	R\$ 333,33
AZUL PISCINA	R\$ 90.000,00	R\$ 300,00
SALMÃO	R\$ 65.000,00	R\$ 216,67
AZUL	R\$ 60.000,00	R\$ 200,00
CINZA	R\$ 55.000,00	R\$ 183,33
AMARELO	R\$ 50.000,00	R\$ 166,67
VERDE	R\$ 45.000,00	R\$ 150,00
ROSA	R\$ 43.000,00	R\$ 143,33
AZUL ESCURO	R\$ 40.000,00	R\$ 133,33
AMARELO QUEIMADO	R\$ 35.000,00	R\$ 116,67
ROXO	R\$ 30.000,00	R\$ 100,00
MARROM CLARO (OCRE)	R\$ 20.000,00	R\$ 66,67

ANEXO II

PLANTA DE VALORES GENÉRICA

(MAPA)

ANEXO III

PLANTA DE VALORES DAS EDIFICAÇÕES

Será elaborada no ano de 2018 e concluída no ano de 2019, a nova fórmula de cálculo das edificações, permanecendo vigentes as disposições da Lei Complementar Municipal nº 01/2011, até a conclusão das mesmas.