



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Centenário

**PROJETO DE LEI Nº 56/2014 DE 17 DE NOVEMBRO DE 2014.**



Fixa a planta de valores venais dos imóveis urbanos, estabelece a alíquota para fins de cálculo do IPTU e dá outras providências.

**WILSON CARLOS LUKASZEWSKI**, Prefeito Municipal de Centenário, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Lei Orgânica do Município.

**Faço Saber**, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei.

**Art. 1º** - É fixada a Planta de Valores Venais dos imóveis urbanos para fins de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

**Art. 2º** - Para fins de apuração do valor venal são estabelecidas 4 (quatro) zonas fiscais, sendo as três primeiras na sede municipal e a quarta em Vila Hortência, assim estabelecidas:

§1º - A 1ª Zona Fiscal compreende os imóveis com testada para a Avenida Antonio Menegatti, sendo:

I - do lado ímpar, a partir da esquina com a rua projetada - Rua E, ou seja, a partir do Lote 1A da Quadra 39, até o entroncamento com a Rua 20 de Setembro, ou seja, até o Lote 1 da Quadra 31;

II - do lado par, a partir da esquina com a Rua Pedro Olzewski, ou seja, o Lote 13 da Quadra 15, até a esquina com a Rua João Serafini, ou seja, até o lote 18 da Quadra 26;

§2º - A 2ª Zona Fiscal compreende:

I - os imóveis localizados entre a Rua 20 de Setembro e a Avenida Antonio Menegatti, a partir da esquina com a rua projetada – Rua F, até o entroncamento com a Avenida Antonio Menegatti, excetuados os imóveis pertencentes a 1ª Zona Fiscal;



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Centenário

II - os imóveis das quadras 42, 43 e 44, localizados entre a continuação da Avenida Antonio Menegatti, a partir do trevo de acesso via Erechim, com a rua Fridolino Loch – rua acesso Erechim;

III - os imóveis localizados entre a Avenida Antonio Menegatti, lado par, a partir da Rua Pedro Olzewski, lado ímpar, e as ruas Rua Projetada (paralela à Rua Roque Grzybowski), Estanislau Kesler, Rua Projetada (continuação da rua Estanislau Kesler), e Carlos Serafini, até a Rua Erechim, lado par, além dos imóveis com testada para a Rua Pedro Olzewski e com o lado par da Rua Projetada (paralela à Rua Roque Grzybowski), excetuados os imóveis pertencentes a 1ª Zona Fiscal;

§3º - A 3ª Zona Fiscal compreende o restante dos imóveis localizados no perímetro urbano da sede do Município, não localizados na 1ª e 2ª zonas fiscais.

§4º - A 4ª Zona Fiscal compreende os imóveis localizados no perímetro urbano de Vila Hortência.

**Art. 3º** - O valor venal do terreno será determinado de acordo com sua área e zona fiscal a que pertence.

I - Aos imóveis pertencentes à 1ª Zona Fiscal é fixado o valor de 35 URM/m<sup>2</sup> (trinta e cinco Unidades de Referência Municipal por metro quadrado).

II - Aos imóveis pertencentes à 2ª Zona Fiscal é fixado o valor de 30 URM/m<sup>2</sup> (trinta Unidades de Referência Municipal por metro quadrado).

III - Aos imóveis pertencentes à 3ª Zona Fiscal é fixado o valor de 25 URM/m<sup>2</sup> (vinte e cinco Unidades de Referência Municipal por metro quadrado).

IV - Aos imóveis pertencentes à 4ª Zona Fiscal é fixado o valor de 10 URM/m<sup>2</sup> (dez Unidades de Referência Municipal por metro quadrado).

§1º - Para apuração do valor venal dos imóveis cuja testada dá para via sem pavimentação, de qualquer zona fiscal, será aplicado o redutor de 20% (vinte por cento) sobre o valor encontrado aplicando-se a regra dos incisos do caput deste artigo.

§2º - A área dos terrenos urbanos excedente a 1.000,00 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) será considerada chácara, e o valor venal desta área excedente será apurado considerando somente 30% (trinta por cento) do valor estabelecido nos incisos do caput deste artigo.

Fone: (54) 3613-5160 / 3613-5150  
Av. Antônio Menegatti, 845 - CEP 99838-000 - Centenário - RS  
CNPJ: 93.539.138/0001-44



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Centenário

**Art. 4º** - O valor venal das edificações será determinado em razão da sua ocupação, tipo e padrão de construção, observando-se a tabela abaixo:

Ocupação	Tipo	PADRÃO		
		Baixo (até 99,00 m <sup>2</sup> ) URM p/m <sup>2</sup>	Normal (até 100,00 a 249,00 m <sup>2</sup> ) URM p/m <sup>2</sup>	Alto (acima de 250,00 m <sup>2</sup> ) URM p/m <sup>2</sup>
Residencial (casa e apartamento)	Alvenaria	200,00	240,00	280,00
	Mista	150,00	170,00	200,00
	Madeira	100,00	130,00	150,00
Porão (habitável)	Alvenaria		200,00	
	Mista		150,00	
	Madeira		100,00	
Porão (não habitável)	Alvenaria		100,00	
	Mista		75,00	
	Madeira		50,00	
Comercial	Alvenaria		200,00	
	Mista		150,00	
	Madeira		100,00	
Pavilhões (Oficinas, depósitos...)	Alvenaria		100,00	
	Mista		50,00	
	Madeira		30,00	

§1º - Para apuração do valor venal das benfeitorias edificadas sobre terrenos localizados na 2ª e 3ª Zona Fiscal, será aplicado o redutor de 15% (quinze por cento) sobre o valor encontrado aplicando-se a regra contida na tabela do caput deste artigo.

§2º - Para apuração do valor venal das benfeitorias edificadas sobre terrenos localizados na 4ª Zona Fiscal, será aplicado o redutor de 30% (trinta por cento) sobre o valor encontrado aplicando-se a regra contida na tabela do caput deste artigo.

**Art. 5º** - Para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU devido será aplicada sobre o valor venal dos imóveis, apurado com observância

Fone: (54) 3613-5160 / 3613-5150  
Av. Antônio Menegatti, 845 - CEP 99838-000 - Centenário - RS  
CNPJ: 93.539.138/0001-44



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Centenário

dos critérios estabelecidos nos artigos antecedentes e considerando o redutor estabelecido no artigo 6º desta lei, as seguintes alíquotas:

- I - 0,3 % (zero vírgula três por cento) para imóvel residencial.
- II - 0,3 % (zero vírgula três por cento) para imóvel comercial.
- III - 0,7 % (zero vírgula sete por cento) para terreno baldio.
- IV - 0,5 % (zero vírgula cinco por cento) para chácara.

**Art. 6º** - Será aplicado um redutor sobre o valor venal dos imóveis, para fins de cálculo do IPTU devido, da seguinte forma:

I - de 60% (sessenta por cento) para apuração do imposto devido no exercício 2015;

II - de 55% (cinquenta e cinco por cento) para apuração do imposto devido no exercício 2016;

III - de 50% (sessenta por cento) para apuração do imposto devido a partir do exercício 2017 em diante.

**Art. 7º** - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, com efeito, a contar de 01 de janeiro de 2015.

**Art. 8º** - Revogam-se as disposições em contrário, de modo especial as Leis Municipais n. 1276/2008 e n. 1469/2011.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CENTENÁRIO,**  
aos 17 (dezessete) dias do mês de novembro de 2014.

  
**WILSON CARLOS LUKASZEWSKI**  
Prefeito Municipal



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Centenário

**JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 56/2014**

Nobres Vereadores,

O presente projeto de lei tem por objetivo a atualização do valor venal dos imóveis para fins de IPTU, em atendimento às determinações legais previstas no Código Tributário e do próprio Tribunal de Contas do Estado – TCE, que aponta renúncia de receita do município pela não cobrança dos valores devidos.

O valor venal é uma estimativa que o Poder Público realiza sobre o preço dos imóveis localizados dentro de seu território, levando em conta o preço que estes alcançariam em uma operação de compra e venda simples. Sua finalidade principal é servir como base de cálculo de determinados impostos, especialmente, no caso, do IPTU e parâmetro para o ITBI.

A última atualização da planta de valores no Município de Centenário foi realizada através da Lei Municipal n.1276/2008, de 23 de dezembro de 2008. Ocorre que os valores não estão refletindo o valor real atual dos imóveis deste município, tanto que a perda de receita própria municipal é um dos apontamentos que o Tribunal de Contas vem fazendo nos relatórios de auditoria. Aquele órgão afirma que os valores venais dos imóveis, definidos por lei municipal, estão substancialmente desatualizados, principalmente se comparados com os valores declarados pelos próprios contribuintes do ITBI, quando das transações de compra e venda, o que acarreta a perda de receita.

Para a atualização da planta de valores foi, primeiramente, nomeada uma comissão constituída especificamente para esta finalidade, por membros da sociedade civil e do poder público, que fez a definição do valor unitário padrão, por metro quadrado, dos terrenos e das construções, para fins de apuração da base de cálculo do IPTU, considerando a utilização do terreno e da edificação e as suas características.

Sabe-se da impossibilidade de fazer a avaliação individual de todos os imóveis do município, já que é necessário estabelecer regras aplicáveis também para os novos loteamentos e edificações que surgirão a partir desta lei. Para tanto, a comissão dividiu a sede municipal em 3 (três) zonas fiscais, considerando as áreas homogêneas, ou seja, aquelas áreas em que o valor unitário padrão poderia ser o mesmo. O perímetro urbano de Vila Hortência constitui zona fiscal própria.

Considera-se, para fins de apuração do valor venal, o valor do terreno e da benfeitoria, de acordo com a localização, utilização e padrão de construção. Também há a distinção entre terrenos urbanos e chácaras localizadas no perímetro urbano.

Fone: (54) 3613-5160 / 3613-5150  
Av. Antônio Menegatti, 845 - CEP 99838-000 - Centenário - RS  
CNPJ: 93.539.138/0001-44



Estado do Rio Grande do Sul  
Prefeitura Municipal de Centenário

Deste modo, os imóveis localizados na 1ª Zona Fiscal possuem valor unitário padrão diferenciado daqueles localizados na 2ª Zona Fiscal, que possui valor diverso da 3ª Zona Fiscal, que por sua vez, possui valor diferente da divisão fiscal de Vila Hortência.

A partir das predições dos modelos, foram calculadas médias de valores por metro quadrado, definindo-se, assim, o valor unitário padrão por tipo de terreno e de edificação.

Utilizando-se dos parâmetros acima e aqueles fixados na legislação ora vigente, referida comissão atualizou os valores dos imóveis mais próximo possível do valor real de mercado, sendo que, para a incidência do IPTU aplicar-se-á o redutor progressivo sobre o valor venal, iniciando em 60% (sessenta por cento) para o exercício 2015, de 55% (cinquenta e cinco por cento) para o exercício 2016, e de 50% (cinquenta por cento) a partir do exercício 2017 em diante, previsto no artigo 3º deste projeto, para que o a população não seja surpreendida com um aumento exagerado do imposto a pagar.

Salientamos aos senhores vereadores que as alíquotas aplicáveis para apuração do valor devido do IPTU continuam as mesmas fixadas na Lei Municipal n. 1469/2011.

Com a atualização dos imóveis na forma proposta haverá uma efetiva avaliação fiscal, que também poderá servir de parâmetro para a incidência do ITBI – Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis, e evitando, com isso, a perda de receita apontada pelo Tribunal de Contas do Estado.

Deste modo, submete-se o presente projeto de lei para a análise desta Casa Legislativa, a fim de que o mesmo seja apreciado com a atenção que lhe é devida.

  
**WILSON CARLOS LUKASZEWSKI**  
Prefeito Municipal