



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Centenário

PROJETO DE LEI Nº 79/2013 DE 16 DE DEZEMBRO DE 2013.

*Arquivado no
Executivo*

Fixa a planta de valores venais dos imóveis urbanos e rurais, 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, nos seguintes termos:

I – Terrenos localizados na sede do município:

I.a - Terrenos localizados com frente para a Avenida Antônio Menegatti: 32 (trinta e duas) URM/m².

I.b – Terrenos localizados na sede do Município, exceto frente para a Avenida Antônio Menegatti:

I.b.1 – Com pavimentação: 22 (vinte e duas) URM/m²;

I.b.2 – Sem pavimentação: 16 (dezesseis) URM/m².

II – Terrenos localizados na Vila Hortência:

II.a – Com pavimentação: 10,00 (dez) URM/m²;

II.b – Sem pavimentação: 7,00 (sete) URM/m².

III – Chácaras: assim considerado a área dos terrenos urbanos excedente a 1.000,00 m².

III.a – Chácaras localizadas na sede do Município:

III.a.1 – Com pavimentação: 30% (trinta por cento) do valor de enquadramento como terreno nas mesmas condições;

III.b.2 – Sem pavimentação: 30% (trinta por cento) do valor de enquadramento como terreno nas mesmas condições;

III.b – Chácaras localizadas na Vila Hortência:

*Câmara 19/12/2013
16/02/2014*



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Centenário

-4

III.b.1 – Com pavimentação: 30% (trinta por cento) do valor de enquadramento como terreno nas mesmas condições;

III.b.2 – Sem pavimentação: 30% (trinta por cento) do valor de enquadramento como terreno nas mesmas condições.

IV - Benfeitorias

IV.a – Benfeitorias edificadas sobre terrenos de frente para a Avenida Antônio Menegatti:

Ocupação	Tipo	PADRÃO		
		Baixo (até 99,00 m ²) URM p/m ²	Normal (até 100,00 a 249,00 m ²) URM p/m ²	Alto (acima de 250,00 m ²) URM p/m ²
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	

IV.b – Benfeitorias edificadas sobre terrenos fora do eixo da Rua Antônio Menegatti: usar a tabela acima com 15% de desconto.

IV.c – Benfeitorias edificadas sobre terrenos da Vila Hortência: usar tabela acima com 30% de desconto.

V - Imóveis rurais:



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Centenário

- V.a – Área Agricultável Mecanizada: R\$ 25.000,00 hectare;
V.b – Área Agricultável não Mecanizada: R\$, 10.000,00 hectare;
V.c – Área sem uso Agrícola: R\$ 5.000,00 hectare;
V.d – Benfeitorias no meio rural, usar tabela acima com desconto de 40% (quarenta por cento).

Art. 2º - Para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU será aplicada a seguinte alíquota sobre o valor venal, nos seguintes termos:

- I - Imóvel residencial: 0,3 % (zero vírgula três por cento);
- II - Imóvel comercial: 0,3 % (zero vírgula três por cento);
- III - Lote baldio: 0,7 % (zero vírgula sete por cento);
- IV – Chácara: 0,5 % (zero vírgula cinco por cento).

Art. 3º. Para a apuração do IPTU devido será aplicado um redutor de 50% (cinquenta por cento) sobre a base de cálculo, qual seja, o valor venal apurado na Planta de Valores.

Art. 4º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, com efeito, a contar de 01 de janeiro de 2014.

Art. 5º - 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 16 (dezesesseis) dias do mês de dezembro de 2013.


WILSON CARLOS LUKASZEWSKI
Prefeito Municipal



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Centenário

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 79/2013

Nobres Vereadores,

O presente projeto de lei tem por objetivo a atualização do valor venal dos imóveis para fins de IPTU e ITBI, 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 do 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. Referente ao exercício de 2012 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 lotes e edificações que surgirão a partir desta lei. Para tanto, a comissão adotou o parâmetro já fixado pela Lei Municipal n. 1276/2008 que estabeleceu as áreas homogêneas, ou seja, aquelas áreas em que o valor unitário padrão poderia ser o mesmo. Naquela norma legal 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.

Deste modo, os imóveis localizados de frente para a Avenida Antonio Menegatti continuam a ter valor unitário padrão diferente daqueles com frente



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Centenário

para outras ruas, que também é diferente para os terrenos localizados em Vila Hortência, por exemplo.

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 de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor venal, previsto no artigo 3º deste projeto, para que 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, visando estabelecer o valor venal também 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