

OFÍCIO nº. 844/2021- GP

Câmara Municipal de Carambeí - PR - Carambeí - PR
Sistema de Apoio ao Processo Legislativo



PROTOCOLO GERAL 000446/2021

27/09/2021 - Horário: 15:45

OFÍCIO Nº 844/2021 GP

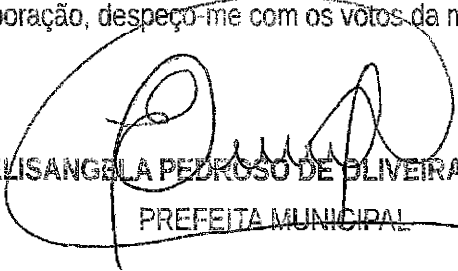
Assunto: Encaminhamento de Projeto de Lei Ordinária

Exmo. Sr.

Vimos cordialmente pelo presente, cumprimentá-lo e ao mesmo tempo, encaminhar a esta Egrégia Casa Legislativa Projeto de Lei Ordinária nº. ____/2021, que institui a Lei da Planta Genérica de Valores para fins de lançamento e cobrança dos impostos imobiliários, disciplina fórmula de cálculo, estabelece parâmetros e classificação das edificações do município de Carambeí.

O referido PL traduz a necessidade de atendimento de demanda do Tribunal de Contas do Estado do Paraná (TCE/PR) encaminhada a esta Municipalidade resultado de Plano Anual de Fiscalização (PAF) – Receita Pública 2020, autuado em acórdão que homologou as recomendações sob o nº. 284/21 TCE/PR onde foram encontrados achados acerca da necessidade de regularização de Planta Genérica de Valores no Município, o qual concede ao Município exíguo prazo para sua implementação.

Certa de sua colaboração, despeço-me com os votos da mais elevada estima.



ELISÂNGELA PEDROSO DE OLIVEIRA NUNES
PREFEITA MUNICIPAL

Exmo. Sr.

ELIO ALVES CARDOSO

M. D. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE CARAMBEÍ

NESTA



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAMBEÍ

www.carambei.pr.gov.br

PROJETO DE LEI Nº. XXXX /2021

SÚMULA. Institui a Lei da Planta Genérica de Valores para fins de lançamento e cobrança dos impostos imobiliários, disciplina fórmula de cálculo, estabelece parâmetros e classificação das edificações do município de Carambeí e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Carambeí, Estado do Paraná, **APROVOU**, e eu, Prefeita Municipal **SANCIONO** a seguinte

LEI

CAPÍTULO I **DA APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO**

Art. 1. Fica aprovada a Planta de Valores, para efeito de apuração do valor venal dos imóveis sujeitos ao Imposto Predial e Territorial Urbano, constante das Tabelas em anexo."

Art. 2. O valor do terreno, para efeito do lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (Territorial), será obtido através do produto de sua área pelo valor do metro quadrado (Anexo II e Anexo III) e a aplicação dos fatores de pedologia, topografia e situação, conforme constam a seguir:

I - FATOR PEDOLOGIA

O fator pedologia, referido pela sigla P, consiste na variação de 0,80 (zero vírgula oitenta) a 1,10 (um vírgula dez), atribuído ao terreno, através da seguinte tabela:



Pedologia do terreno coeficiente

Normal - 1,10

Rochoso - 0,95

Inundável - 0,90

Alagado - 0,80

Combinação dos demais - 0,80

Arenoso - 1,00

II - FATOR TOPOGRAFIA

O fator topografia, referido pela sigla T, consiste na variação de 0,95 (zero vírgula noventa e cinco) a 1,20 (um vírgula vinte), atribuído no terreno, através da seguinte tabela;

Topografia do terreno coeficiente

Plano - 1,20

Irregular - 1,00

Active superior a 30% - 0,95

Declive superior a 20% - 0,95

III - FATOR SITUAÇÃO

O fator situação, referido pela sigla S, consiste na variação de 0,80 (zero vírgula oitenta) a 1,20 (um), atribuído ao terreno, conforme sua situação dentro da quadra. O coeficiente de situação será obtido através da seguinte tabela:

Situação do terreno Coeficiente

Encravado/vilas - 0,80

Uma frente - 1,00

Mais de uma frente - 1,20



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAMBEÍ

www.carambei.pr.gov.br

Parágrafo único. Nos terrenos com duas ou mais testadas, o valor por metro quadrado será apurado com base na média ponderada dos valores atribuídos a cada testada.

Art. 3. Ficam, ainda, aprovados os valores básicos por metro quadrado de construção, conforme se discrimina, para efeitos de apuração dos valores venais dos imóveis sujeitos ao Imposto Predial e Territorial Urbano.

Tipos de construção Valor M2.

I – Casa: 15.85 VRM

II – Loja: 19.25 VRM

III – Indústria: 9.06 VRM

Art. 4. Para obtenção do valor da edificação realizada operação de multiplicação da área construída pelo valor unitário de metro quadrado correspondente ao tipo de construção, com aplicação do coeficiente do padrão construtivo, como segue:

I - PADRÃO CONSTRUTIVO

O Padrão Construtivo, referido pela sigla C, consiste na variação de 0,90 (zero vírgula noventa) a 1,20 (um vírgula vinte), aplicado à construção, conforme seu Padrão Construtivo, na seguinte forma:

Padrão Construtivo coeficiente

Otimo - 1,20

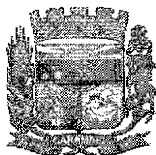
Bom - 1,10

Regular - 1,00

Mínimo - 0,90

Art. 5. O valor venal que servirá de base para o lançamento do Imposto Predial, será obtido pela soma do valor de edificação (Predial) e do terreno (Territorial), conforme fórmulas de cálculo no Anexo I.

Handwritten signature or mark.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAMBEÍ

www.carambei.pr.gov.br

Art. 6. Fica o executivo autorizado aplicar, através da edição de decreto, um redutor linear que incidirá na base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, com a finalidade de resguardar o equilíbrio econômico ao passo que corrige os valores venais dos imóveis de forma progressiva.

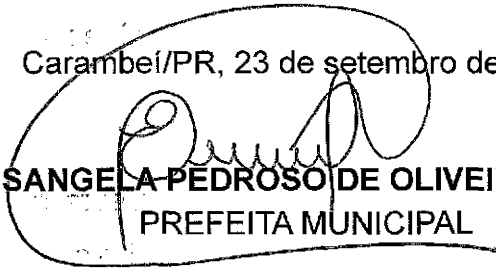
Art. 7. Para fins de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU serão atendidas as fórmulas de cálculo do valor venal estabelecidas no Anexo I desta Lei.

Art. 8º. O Município adotará os valores estabelecidos no Anexo II, vinculados ao zoneamento da cidade, apontado no mapa constante do Anexo III, para fins de fixação dos valores do metro quadrado de cada imóvel.

Art. 9. Para fins de atualização anual do IPTU observar-se-á o indexador inflacionário medido pelo INPC – Índice Nacional de Preços ao Consumidor ou outro que venha a substituí-lo.

Art. 10. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, operando efeitos a partir de 01 de janeiro de 2022, podendo ser regulamentada por Decreto do Poder Executivo Municipal.

Carambeí/PR, 23 de setembro de 2021.


ELISANGELA PEDROSO DE OLIVEIRA NUNES
PREFEITA MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAMBEÍ

www.carambei.pr.gov.br

ANEXO I

FÓRMULAS DE CÁLCULO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS

A) - VALOR VENAL DOS TERRENOS - TERRITORIAL (VV-T)

O valor venal de um terreno é calculado a partir da aplicação da seguinte fórmula:

$$VV-T = (AT-T) \times (Vu-TA) \times (FP) \times (FT) \times (FS)$$

onde:

AT-T é a área total do terreno (em metros quadrados);

Vu-T é o valor unitário do metro quadrado de terreno atualizado para o ano de lançamento (em reais), conforme Anexo III;

FP é o Fator Pedologia, conforme tabela constante no Art. 2º - Item I desta Lei;

FT é o Fator Topografia, conforme tabela constante no Art. 2º - Item II desta Lei;

FS é o Fator Situação, conforme tabela constante no Art. 2º - Item III desta Lei.

No caso de existir mais de uma unidade, o cálculo do valor venal do terreno deve considerar a Fração Ideal de Terreno Comum correspondente a cada unidade autônoma, conforme a fórmula abaixo:

$$FI-TC = (T) / (U) \times (C)$$

onde:

FI-TC é a Fração Ideal de Terreno Comum

T é a área total de terreno;

U é a área total construída das unidades no terreno;

C é a área total construída da unidade no terreno.

B) - VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO – PREDIAL (VV-C)



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAMBEÍ

www.carambei.pr.gov.br

O valor venal da construção é calculado a partir da aplicação da seguinte fórmula:

$$VV-C = (Vu-CA) \times (AT-C) \times (PC)$$

onde:

Vu-CA é o valor unitário do metro quadrado de construção atualizado para o ano de lançamento (em reais), conforme Art. 3º (Tipo de Construção);

AT-C é a área total da construção (em metros quadrados);

PC é o Padrão Construtivo, conforme tabela constante no Art. 5º - Item I desta Lei;

C) - VALOR VENAL DO IMÓVEL

O valor venal total dos imóveis é calculado a partir da somatória dos valores venais do terreno e da construção, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VV-I = (VV-T) + (VV-C)$$

onde:

VV-I é o valor venal do imóvel;

VV-T é o valor venal do terreno (territorial), calculado conforme critérios estabelecidos no **Item A** deste Anexo;

VV-C é o valor venal da construção (predial), calculado conforme critérios estabelecidos no **Item B** deste Anexo.

No caso de prédios em condomínio (apartamentos), o cálculo do valor venal do imóvel será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VV-I = (VV-T + FI-TC) + (VV-C + QP-ACC)$$

onde:

VV-I é o valor venal do imóvel;

VV-T é o valor venal do terreno, calculado conforme critérios estabelecidos no **Item A** deste Anexo;

FI-TC é a Fração Ideal de Terreno Comum, calculada conforme critérios estabelecidos no **Item A** deste Anexo;



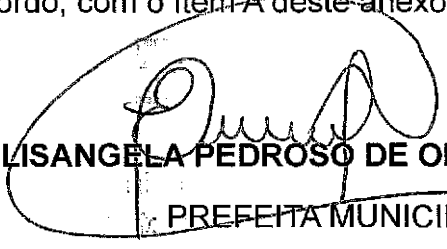
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAMBEÍ

www.carambei.pr.gov.br

VV-C é o valor venal da construção, calculado conforme critérios estabelecidos no **Item B** deste Anexo;

QP-ACC é a quota-parte de área construída comum, calculada conforme critérios estabelecidos no item B deste Anexo.

Existindo mais de uma unidade imobiliária construída no terreno, será calculada a fração ideal do terreno e a fração ideal de testada para cada unidade, de acordo, com o ~~Item A deste anexo.~~


ELISANGELA PEDROSO DE OLIVEIRA NUNES
PREFEITA MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAMBEÍ

www.carambei.pr.gov.br

ANEXO – II

TABELA DE VALORES POR M² DE TERRENO

CODIGO	COR	ZONAS	VRM
1		ZONA INDUSTRIAL (ZINDU)	4.53 VRM
2		ZONA RESIDENCIAL 1 (ZR1)	6.80 VRM
3		ZONA RESIDENCIAL 2 (ZR2)	5.66 VRM
4		ZONA RESIDENCIAL 3 (ZR3)	4.53 VRM
5		ZONA RESIDENCIAL 4 (ZR4)	3.40 VRM
6		ZONA COMERCIAL (ZC)	8.16 VRM
7		ZONA VERDE (ZV)	-----


ELISANGELA PEDROSO DE OLIVEIRA NUNES
PREFEITA MUNICIPAL



ANEXO IV

Definição de Padrão Construtivo e Sistema de Pontuação.

Tipo de Construção

- I – Alvenaria – 8
- II – Madeira – 2
- III – Concreto – 5
- IV – Mista (Alvenaria e Madeira) – 3
- V – Metálica – 5

Características

- I – Casa – 8
- II – Loja – 10
- III – Banco – 10
- IV – Apartamento – 8
- V – Barracão – 8

Utilização/Destinação

- I – Residencial – 8
- II – Comercial – 8
- III – Serviços – 8
- IV – Industrial – 8
- V – Pública – 3
- VI – Templo – 3
- VII – Lazer – 8

Posição 01

- I – Alinhada – 10
- II – Recuada – 5



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAMBEÍ

www.carambei.pr.gov.br

III – Fundos 2

Posição 02

- I – Isolada – 5
- II – Superposta – 5
- III – Conjugada – 3
- IV – Conjugada/Superposta – 3
- V – Geminada – 5

Pintura Externa

- I – Sem Pintura – 1
- II – Especial – 10
- III – Plástica – 7
- IV – Calafinação – 2
- V – Oleo – 5
- VI – Verniz – 3

Acabamento Externo

- I – Sem – 0
- II – Fino – 10
- III – Médio – 8
- IV – Regular – 5
- V – Ruim – 1

Cobertura

- I – Telha de Amianto – 2
- II – Alumínio – 3
- III – Zinco – 3
- IV – Telha Colonial – 10
- V – Telha de Barro – 10



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAMBEÍ

www.carambei.pr.gov.br

VI – Laje – 2

VII – Madeira – 3

VIII – Especial – 10

Esquadrias

I – Especial – 10

II – Alumínio – 8

III – Ferro – 5

IV – Madeira – 2

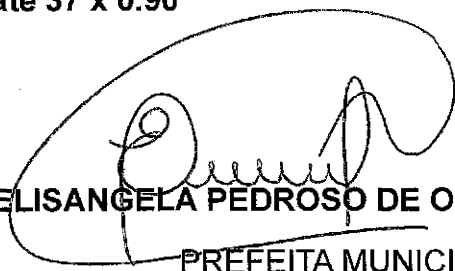
Pontuação e Classificação

- Otimó – 69 acima x 1.20

- Bom – 51 até 68 x 1.10

- Regular – 38 até 50 x 1.00

- Mínimo – 0 até 37 x 0.90



ELISANGELA PEDROSO DE OLIVEIRA NUNES
PREFEITA MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAMBEÍ

www.carambei.pr.gov.br

JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Ínclitos Senhores Vereadores,

Encaminhamos a esta douta Câmara a justificativa para exame e a deliberação do incluso projeto de lei que institui a Planta Genérica de Valores para fins de lançamento e cobrança dos impostos imobiliários, disciplina fórmula de cálculo, estabelece parâmetros e classificação das edificações do município de Carambeí e dá outras providências.

A Constituição Federal de 1988 determina, em seu artigo 156, que compete aos municípios, dentre outros, instituir impostos sobre propriedade predial e territorial urbana e sobre transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição.

A exploração dessas bases é realizada mediante dois tributos: o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), que poderá ser progressivo em razão do valor do imóvel e ter alíquotas diferentes em razão da localização e do uso, e o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso "Inter Vivos" (ITBI).

O Código Tributário Nacional (CTN) estabelece, nos artigos 33 e 38, que estes dois impostos possuem a mesma base de cálculo, ou seja, o valor venal dos bens imóveis.

Dessa forma, o Projeto proposto pelo Executivo decorre da necessidade de ajuste da base de cálculo do IPTU e ITBI para que reflita os reais valores, contribuindo para se alcançar a justiça tributária, atendendo os princípios da isonomia, da progressividade e da capacidade contributiva.



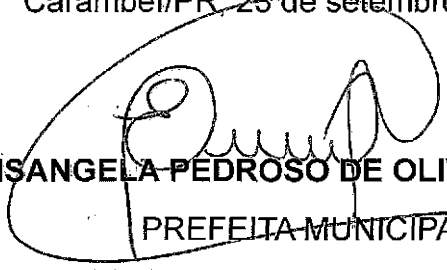
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAMBEÍ

www.carambei.pr.gov.br

Por fim, ainda de extrema importância destacar que o Tribunal de Contas do Estado do Paraná (TCE/PR) encaminhou a esta Municipalidade resultado de Plano Anual de Fiscalização (PAF) – Receita Pública 2020, autuado em acórdão que homologou as recomendações sob o nº. 284/21 TCE/PR onde foram encontrados achados acerca da necessidade de regularização de Planta Genérica de Valores no Município, o qual concede ao Município exíguo prazo para sua implementação.

Sendo essas as razões, remetemos para Vossa Excelência e seus pares para análise, aguardando seja aprovado o referido Projeto de Lei.

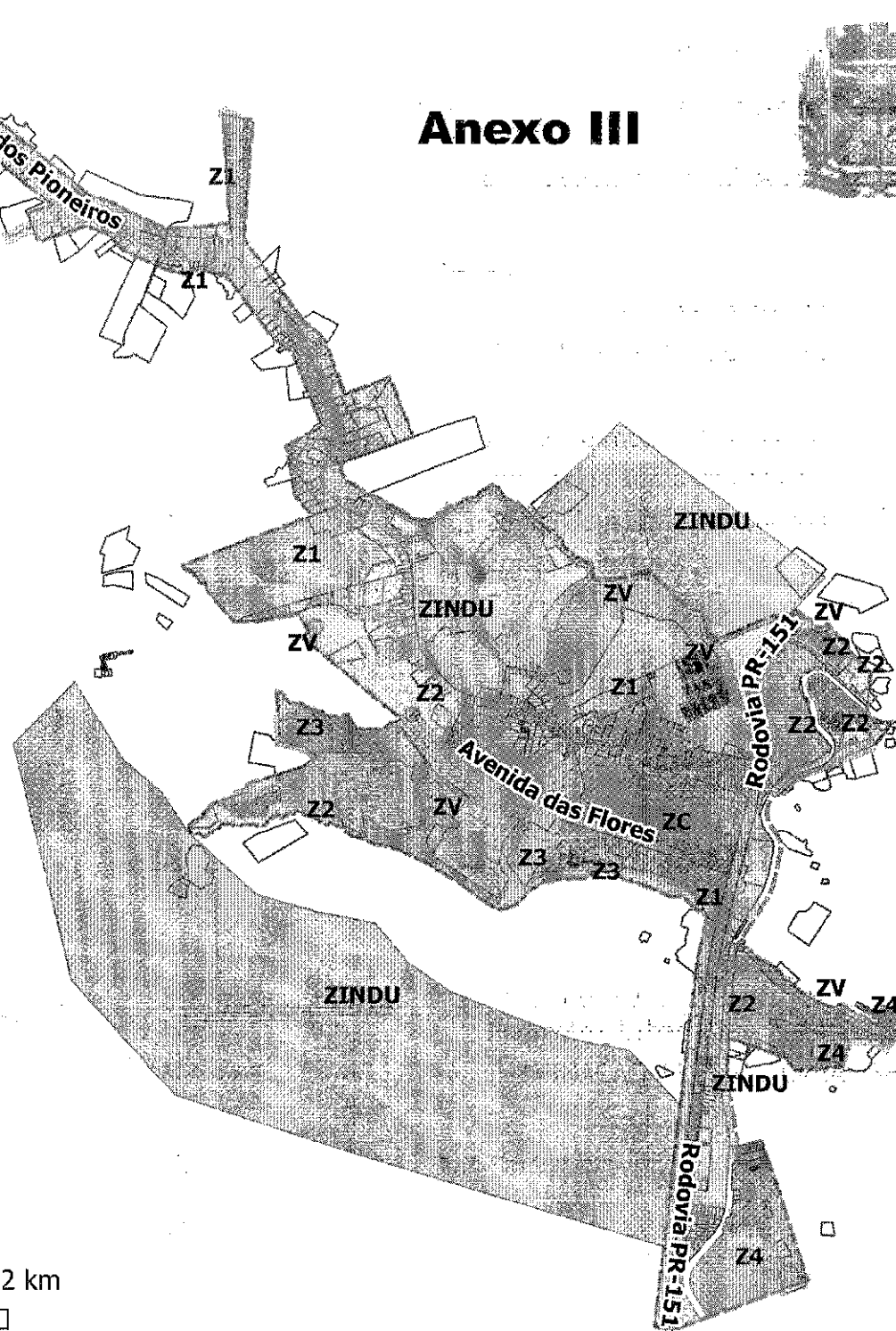
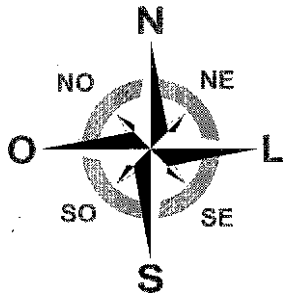
Carambeí/PR, 23 de setembro de 2021.


ELISANGELA PEDROSO DE OLIVEIRA NUNES
PREFEITA MUNICIPAL

Anexo III



PREFEITURA MUNICIPAL
CARAMBEÍ
UMA CIDADE FEITA POR TODOS!



shape zonas nova

- Zona 1 Casas de alto padrão construtivo
- Zona 1 Casas de Alto padrão Construtivo
- Zona Comercial
- Zonas de médio padrão construtivo
- Zonas de padrão contrutivo baixo
- Zonas de padrão contrutivo popular
- Zonas industrialL
- Zonas urbanas de baixa densidade
- Zonas verdes de uso restrito

— malhaviaria_classificacao_parana_cidade

malhaviaria

Arterial

Coletora

Local

Rodovia

Via Expressa

Perimetro Urbano Lei 1014_2013

ILUMINACAO PUBLICA CARAMBEI 2020

lotes

Bing Satellite

0 1 2 km

Fonte:

