# MUNICÍPIO DE TOLEDO
## Estado do Paraná

**MENSAGEM Nº 139**, de 24 de novembro de 2017 ***(com pedido de urgência)***

**SENHOR PRESIDENTE,**
**SENHORAS VEREADORAS,**
**SENHORES VEREADORES:**

Tributos municipais, como o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), têm sua base de cálculo no valor venal do respectivo imóvel.

A Planta de Valores atualmente utilizada para fins de lançamento daqueles impostos data de dezembro de 2005 (Lei nº 1.911/2005), reajustada em 2009, conforme Lei nº 2.007.

Daquele exercício em diante, houve tão somente a correção dos valores pelos índices da inflação.

Em vista do crescimento e do desenvolvimento do Município como um todo, assim como dos investimentos efetuados pelo Poder Público em algumas regiões da cidade, os imóveis localizados em algumas regiões tiveram uma valorização significativa, de forma que o seu valor venal ficou muito defasado em relação ao de mercado.

Diante de tais circunstâncias, a administração municipal, através da Portaria nº 249/2017, constituiu Comissão específica, composta por profissionais das áreas de engenharia, arquitetura e do ramo imobiliário, para proceder à análise e apresentar proposta de atualização da planta de valores dos imóveis territoriais e prediais, com os seguintes objetivos, dentre outros:

- apurar estatisticamente a valorização imobiliária, diante do desenvolvimento do Município;
- corrigir, o máximo possível, as distorções existentes, para fazer-se maior justiça tributária;
- avaliar a variação dos valores imobiliários decorrente do crescimento natural, além da correção monetária, com a consequente exigência de maior demanda de serviços públicos, mediante a atualização de tributos municipais;
- manter o Município conceitualmente organizado na visão do Estado, para fins de obtenção de novos investimentos e parcerias;
- atualizar o valor patrimonial do Município, para determinação de sua capacidade financeira;
- servir como base de cálculo para retorno dos investimentos a título de contribuição de melhoria.

O sistema utilizado pela Comissão de avaliadores foi o de avaliação por amostragem, refletindo as modificações mercadológicas oriundas das valorizações ou

desvalorizações imobiliárias provocadas pelo crescimento natural da cidade, os melhoramentos públicos ou privados e a legislação sobre o uso e a ocupação do solo.

No arbitramento dos valores imobiliários, foram considerados os seguintes fatores e especificidades:

- preços de comercialização e/ou oferta dos imóveis;
- atributos que exerçam influência de valorização direta;
- comparação de características intrínsecas e extrínsecas;
- localização do imóvel na quadra em relação ao logradouro (esquina, internos ou de fundos);
- topografia (relevo predominante) e nível em relação ao logradouro;
- dimensões (gleba ou lote).

Enfatize-se que, para efeito do lançamento e cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), no exercício de 2018, considerar-se-á como valor venal do imóvel, para fins de base do cálculo do imposto, o valor correspondente a 80% (oitenta por cento) do valor venal apurado na forma prevista na Planta de Valores.

Ademais, o percentual de aumento do valor do IPTU será limitado, no exercício de 2018, em 45% (quarenta e cinco por cento) relativo ao valor do IPTU lançado no exercício 2017.

O impacto financeiro para o contribuinte, decorrente da revisão da Planta de Valores, será compensada, em parte, pela extinção da Taxa de Limpeza Pública, consoante revogação efetivada pela Lei nº 2.244, de 7 de novembro último.

Por outro lado, para efeito do lançamento e cobrança do Imposto sobre a Transmissão de bens Imóveis (ITBI), exercício de 2018, considerar-se-á como valor venal do imóvel, o valor correspondente a 100% (cem por cento) do valor venal apurado de acordo com a nova Planta de Valores.

Em vista do exposto, a atualização da planta de valores, além de adequar o valor venal dos imóveis de forma a aproximar-se de seu valor real ou de mercado, podendo, inclusive, servir como referencial para transações imobiliárias, possibilitará a correção de distorções e a ampliação das receitas tributárias lançadas sobre os imóveis, que têm por base de cálculo aquele valor.

Em que pese não ser possível eliminar todas as discrepâncias de imediato, até mesmo para não se ferir o princípio da capacidade contributiva, dar-se-á o primeiro passo em direção a uma maior justiça tributária, de maneira legal.

Além disso, diante da proposta de implantação da nova Planta de Valores, propõe-se, em outro Projeto de Lei, a revogação do § 4º do artigo 15 da Lei nº 1.931, de 26 de maio de 2006, acrescido pela Lei nº 2.008, de 14 de setembro de 2009, que determina que, atualmente, a base de cálculo adotada para a cobrança do ITBI incidente sobre a transmissão de um bem imóvel em determinado ano, seja utilizada

para o lançamento e a cobrança do IPTU relativo ao mesmo imóvel, a partir do ano seguinte.

Encaminhamos, pois, à análise dessa egrégia Casa as seguintes proposições:

- Projeto de Lei que **"aprova a Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município de Toledo, para fins de lançamento de tributos municipais"**;

- Projeto de Lei que **"revoga dispositivo do Código Tributário do Município de Toledo"**.

Destaque-se que, na hipótese de se verificar qualquer distorção no que tange à avaliação, o respectivo contribuinte poderá recorrer administrativamente a uma Comissão a ser designada especificamente para este fim, composta por técnicos da área, que procederá à reavaliação do imóvel. Caso se constate que o valor atribuído é superior ao de mercado, imediatamente far-se-á a redução. Se se constatar, no entanto, que o valor está aquém da realidade, o mesmo será, também, corrigido para o exercício seguinte.

*Com o objetivo de viabilizar a aplicação da nova Planta Genérica de Valores já a partir de 1º de janeiro de 2018,* ***solicitamos aos ilustres Vereadores e Vereadoras que a proposição que trata do assunto tramite em regime de urgência, em conformidade com o que dispõe o artigo 32 da Lei Orgânica do Município.***

Colocamos à disposição dos ilustres Vereadores e Vereadoras, desde logo, os servidores da administração tributária para prestarem outras informações ou esclarecimentos adicionais que eventualmente se fizerem necessários sobre a matéria.

Respeitosamente,

**LUCIO DE MARCHI**
Prefeito do Município de Toledo

Excelentíssimo Senhor
**RENATO ERNESTO REIMANN**
Presidente da Câmara Municipal de
Toledo – Paraná

# MUNICÍPIO DE TOLEDO
## Estado do Paraná

**PROJETO DE LEI**

Revoga dispositivo do Código Tributário do Município de Toledo.

O POVO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e o Prefeito Municipal, em seu nome, sanciona a seguinte Lei:

**Art. 1º** – Esta Lei revoga dispositivo do Código Tributário do Município de Toledo.

**Art. 2º** – Fica revogado o § 4º do artigo 15 da Lei nº 1.931, de 26 de maio de 2006, acrescido pela Lei nº 2.008, de 14 de setembro de 2009.

**Art. 3º** – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, Estado do Paraná, em 24 de novembro de 2017.

**LUCIO DE MARCHI**
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO