



Mensagem de Lei Nº 025 / 2020

Itaíçaba, 21 de outubro de 2020

Senhor Presidente:

Submetemos à sua apreciação o presente Projeto que institui a Planta Genérica de Valores no Município de Itaíçaba, atualizando a base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

A base de cálculo do IPTU, conforme o art. 33 do Código Tributário Nacional (CTN), deve ser o valor venal do imóvel, ou seja, aquele valor que o imóvel alcançaria em uma compra e venda à vista, segundo as condições usuais do mercado. Para se obter o valor venal de todos os imóveis urbanos da cidade, os municípios utilizam a Planta Genérica de Valores (PGV).

A PGV, então, é a técnica segundo a qual se retrata o preço médio do terreno por região e o preço do metro quadrado das edificações, conforme padrão construtivo, estabelecendo o valor presumido dos imóveis do município. Tais valores constituem, dessa forma, a base de cálculo do IPTU. Uma planta de valores atualizada mantém a base de cálculo do IPTU como determina o CTN, fornece as condições que garantem uma execução eficiente e econômica da Lei, provoca uniformidade da tributação, evitando-se avaliações díspares para situações iguais, facilita e racionaliza o lançamento do imposto, assegura a necessária uniformidade no comportamento do fisco e traz segurança jurídica para o fisco e para os contribuintes. Quanto mais atualizada e com mais critérios em sua formulação, mais próxima a Planta de Valores e, por consequência, o IPTU estarão da justiça tributária individual.

O Ministério das Cidades orienta que o ciclo de avaliação dos imóveis deve ser de, no máximo, 4 (quatro) anos.

O ciclo de avaliação, portanto, deve ser curto, pelos seguintes fatores, que afetam os valores de mercado, seja analisando o imóvel ao longo do tempo, seja comparando-o com outros imóveis:

- investimentos públicos (revitalizações, equipamentos de infraestrutura urbana e serviços);
- investimentos privados;
- alterações no regime urbanístico;
- alterações nas preferências do consumidor;
- depreciação ou obsolescência.

O Município de Itaíçaba, entretanto, nunca elaborou uma Planta Genérica de Valores Imobiliários. Tratando-se de uma cidade pequena, mas também dinâmica, com transformações urbanas relevantes nos últimos anos, houve um natural e variável impacto na estrutura de preços dos imóveis no mercado.

Câmara Municipal de Itaíçaba
Em 22 / 10 / 2020
Protocolo Nº 182
Ass: [assinatura]



A falta da planta há tanto tempo e com tantas transformações na cidade ocasiona o descumprimento da isonomia no tratamento entre contribuintes. Há um grande número de situações de erros, desvios e inconsistências nos valores que servem de base ao lançamento do imposto.

A desatualização da base de cálculo do imposto, acaba causando o seguinte cenário: o IPTU é irrisório para um grande número de imóveis; há fortes iniquidades na distribuição da carga tributária, inclusive com situações de absoluta falta de isonomia e outras de regressividade nas avaliações; em termos absolutos, a perda de receita é significativa nos imóveis de alto valor; e há inconsistências no cálculo do imposto para a maioria dos imóveis.

Como consequência, a receita arrecadada fica aquém da receita potencial, têm-se inúmeras injustiças fiscais, há perda de confiança no Poder Público e há falta de transparência. Apesar da capacidade institucional, Itaíçaba é uma cidade muita atrasada em termos de atualizações nos valores utilizados para fins de IPTU e avaliação de ITBI.

A situação, portanto, mostra-se intolerável do ponto de vista social, moral e fiscal, que exige união de esforços do Poder Público (Executivo e Legislativo) e da sociedade para eliminar iniquidades, garantir transparência e reestruturar este importante instrumento fiscal e de gestão territorial da nossa cidade.

Em sendo assim, vimos requerer tramitação do presente Projeto.

São essas, Senhor Presidente, as nossas considerações, ao mesmo tempo em que submeto o Projeto de Lei à apreciação dessa Casa, aguardando breve tramitação legislativa e a necessária aprovação da matéria.

Atenciosas saudações,

José Erenarco da Silva
Prefeito Municipal

A.
SESSÃO ORDINÁRIA

Realizada aos ____/____/____

Itaíçaba

APRESENTADO EM
SESSÃO ORDINÁRIA

Realizada aos 27/10/2020

Câmara Municipal de Itaíçaba

Lauro Marinho Solheiro Jr

Secretário

APROVADO POR UNANIMIDADE

(☒) SIM () NÃO

Votos Favoráveis: 08

Votos Contrários: —

Abstenções: —

Em Sessão: ordinária

Realizado em 10/11/2020

Lauro Marinho Solheiro Jr
Presidente

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 025 / 20 AOS 21 DE OUTUBRO DE 2020

Institui a Planta Genérica de Valores Imobiliários (PGVI) para efeitos de lançamento e cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imobiliário (ITBI) relativo ao ano de 2021 e subsequentes.

O Sr. José Erenarco da Silva, **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ITAIÇABA**, no uso de suas atribuições legais, apresenta a Colenda Câmara Municipal o seguinte Projeto de Lei:

Art. 1º - Através da presente, fica instituída nova Planta Genérica de Valos para fins de apuração de cálculo do IPTU e ITBI, compreendida pelo valor dos terrenos e edificações dos imóveis do Município de Itaiçaba.

Art. 2º - Os valores do metro quadrado de edificações são estabelecidos no Anexo I desta Lei, avaliados de acordo com o tipo de edificação.

Art. 3º - Os valores do metro quadrado de terrenos por face de quadra, localizados na sede urbana são estabelecidos no Anexo II desta Lei.

Art. 4º - Na hipótese de tributação de imóvel localizado fora das zonas de valor de que trata esta Lei, adotar-se-á o valor do metro quadrado de terreno atribuído para a zona mais próxima e as características mais semelhantes às do imóvel considerado.

Art. 5º - Os valores contidos nesta Planta Genérica de Valores serão atualizados anualmente, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ou índice que lhe substitua.

Art. 6º - A Planta Genérica de Valores deve ser revista de forma geral e homogênea em relação a todos os imóveis do Município, uma vez por mandato do Poder Executivo, no segundo ano de governo, com início em 2022.

Art. 7º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



José Erenarco da Silva
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÇABA	
ANEXO I	
Valores do m ² de edificações	
DESCRIÇÃO	VALOR M ²
1- BARRACO	6,50
2- CASA	23,00
3- APARTAMENTO FRENTE	41,00
4- APARTAMENTO LATERAL	36,00
5- APARTAMENTO FUNDOS	33,00
6- APARTAMENTO COBERTURA	70,00
7- SALA	42,00
8- CONJUNTO DE SALAS	42,00
9- LOJA	42,00
10- GALERIA DE LOJAS	42,00
11- SOBRELOJA	42,00
12- GALPÃO	19,00
13- GALPÃO ABERTO	25,00
14- GALPÃO INDUSTRIAL	47,00
15- ESTACIONAMENTO	21,00
16- SUBSOLO	51,00
17- ARQUITETURA ESPECIAL	73,00
18- OUTROS	31,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÍÇABA

ANEXO II

Valores do m² de Face de Quadra (Territorial)

Código	Logradouro	Bairro	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130
4	RUA 106 COHAB	CENTRO	11,33	9,67	9,00										
7	TRAV 31 DE MAIO	CENTRO	15,33	11,33	11,33										
37	RUA CEL. JOÃO BATISTA	CENTRO	16,33	13,67											
38	TRAV CEL. JOÃO BATISTA	CENTRO	13,00												
39	AV. CEL. JOÃO CORREIA	CENTRO	19,00	15,67	12,00	9,00	7,00								
40	TRAV BENEDITO GOMES DINIZ	CENTRO	11,33	9,00											
41	RUA DA MATRIZ	CENTRO	18,00												
42	RUA 104 COHAB	CENTRO	9,00	9,00											
43	RUA BENEDITO GOMES DINIZ	CENTRO	16,67	11,33	11,33	11,33									
44	TRAV DR. BRAULIO LIMA	CENTRO	11,33	11,33	14,33										
45	RUA ALTO DAS PEDRAS	CENTRO	7,67	7,00	7,00										
56	RUA 108 COHAB	CENTRO	11,33												
60	RUA 102 COHAB	CENTRO	9,00	11,33											
72	TRAV ALTO DAS PEDRAS	CENTRO	9,00												
94	TRAV PAULA NUNES	CENTRO	11,33	22,33											
777	PRAÇA PAULO SARASATE	CENTRO	22,33												
1075	AV JOÃO VIEIRA DAMASCENO	CENTRO	16,67	11,33											
46	TRAV DO CEMITÉRIO	CENTRO/SÃO FCO.	11,33	9,00	9,00	9,00	9,00								
445	RUA 7 DE OUTUBRO	CENTRO/SÃO FCO.	18,33	18,33	18,33	18,33	14,33	14,33	11,33						
447	RUA 7 DE SETEMBRO	CENTRO/SÃO FCO.	11,33	11,33	11,33	13,33	17,67	17,67	11,33	11,33	11,33	11,33	11,33	11,33	
24	AV VILA OLÍMPICA	CENTRO/SÃO JOSÉ	19,00	19,00	19,00	11,33	11,33	11,33	11,33	11,33					
679	TRAV JESUS CORREIA LIMA	CENTRO/SÃO JOSÉ	7,67												
1745	RUA JOAQUIM ROMÃO	CENTRO/SÃO JOSÉ	17,67	17,67	17,67	14,67	14,67	11,33	7,67						
71	TRAV DOQUINHA	CENTRO/SÃO FCO.	14,33												
33	AV JOÃO BARBOSA LIMA	CENTRO/SÃO JOSÉ	19,00	22,33	25,33	25,33	23,67	21,67							
9	RUA GERCINA GOMES DUARTE	SÃO FRANCISCO	7,00	7,00	7,67										
10	RUA FCO TORRES	SÃO FRANCISCO	7,67	7,67	7,67	7,00	7,00								
12	RUA FCO FELIX	SÃO FRANCISCO	7,00	7,67											
17	RUA DA PAZ	SÃO FRANCISCO	7,00												
19	RUA LUIZ GOMES DINIZ	SÃO FRANCISCO	11,33	9,00	7,00	7,00									
26	RUA WILSON COSTA LIMA	SÃO FRANCISCO	7,00	11,33	11,33										
27	TRAV LUIZ PAULA NUNES	SÃO FRANCISCO	7,67	9,00	9,00										
28	RUA MARIA EUDOSIA LIMA	SÃO FRANCISCO	9,00	9,00											
30	RUA SGT O EDSON SALES	SÃO FRANCISCO	11,33												
53	RUA RAJUNDO LIMA BARROS	SÃO FRANCISCO	7,00	9,00											
76	TRAV SAMUEL CORREIA	SÃO FRANCISCO	7,00	11,33	11,33	11,33									
77	TRAV GERCINA GOMES DUARTE	SÃO FRANCISCO	7,00	7,00	7,00										
81	RUA ANTONIO FREITAS BARBOSA	SÃO FRANCISCO	9,00	7,67	7,67	9,00	11,33								
444	RUA 6 DE JANEIRO	SÃO FRANCISCO	9,00												
705	TRAV JOAQUIM CORREIA	SÃO FRANCISCO	7,00												
1077	TRAV CAIXA D'ÁGUA	SÃO FRANCISCO	7,67	7,00	7,00	7,00	8,33	8,33	8,33	9,00					
1078	TRAV FCO TORRES	SÃO FRANCISCO	7,00												
1080	TRAV FCO FELIX	SÃO FRANCISCO	7,00	9,67	7,00										
47	RUA JESUS CORREIA LIMA	CENTRO	16,67	13,33											
11	RUA JOAQUIM CORREIA	SÃO FRANCISCO/SÃO JOSÉ	7,00	7,00	7,00	7,00	7,67	7,67	7,00	7,00	7,00				
22	RUA FCO MANUEL	SÃO FRANCISCO/SÃO JOSÉ	9,00	9,00	16,67	11,33	9,00								
75	RUA FERNANDO MONTEIRO	SÃO FRANCISCO/SÃO JOSÉ	14,33	11,33	11,33	11,33	9,00	9,00							
21	RUA SAMUEL CORREIA	SÃO FRANCISCO/SÃO JOSÉ	9,00	9,00	9,00										
16	RUA DAVI BARROS	SÃO FRANCISCO	9,00	9,00	7,67	7,00									
20	AV ALEXANDRE BEZERRA	SÃO FRANCISCO/CENTRO	17,33	13,67	14,33	12,33	12,33	7,67	7,00						
29	TRAV AGOSTINHO CORREIA LIMA	SÃO FRANCISCO	11,33	11,33	11,33										
13	TRAV FERNANDO MONTEIRO	SÃO JOSÉ	7,67												
34	TRAV JOAQUIM ROMÃO	SÃO JOSÉ	9,00												
48	RUA CICERO PAULA	SÃO JOSÉ	11,33	15,33											
1066	RUA ALBERTO LIMA DE SENA	SÃO JOSÉ	11,33	11,33	11,33	9,00	7,00	7,00							
1067	RUA FCO FIDELIS DE MENEZES	SÃO JOSÉ	7,67	7,67	7,00										
1068	RUA JOÃO FCO DE SOUSA	SÃO JOSÉ	11,33	11,33	11,33	9,00	7,00	7,00							
1069	RUA NATERCIA FERREIRA PAULA	SÃO JOSÉ	7,00												
1070	RUA MIGUEL JOSE DA SILVA	SÃO JOSÉ	11,33	7,00	7,00	7,00	7,67	11,33	11,33	13,33	16,67				
1072	RUA ISAC JOSÉ PEREIRA	SÃO JOSÉ	11,33	9,00	9,00	9,00	7,67	7,67	7,00	7,00					
1073	RUA ESTEVÃO GOMES BARBOSA	SÃO JOSÉ	7,00	7,00	9,00	9,00	9,00	9,00	11,33	11,33	11,33	11,33			
1074	RUA ZÉLIA BARBOSA GOMES	SÃO JOSÉ	7,67	7,67	9,00	9,00	9,00	11,33							
1076	CE 371	SÃO JOSÉ	7,67	7,00	7,00	7,00									
1079	RUA PROF. MARIA LENILDA DE SOUSA	SÃO JOSÉ	11,33	11,33	9,00										
5874	RUA MARIO VIEIRA LIMA	SÃO JOSÉ	9,00	9,00	9,00	9,00									
8666	RUA JOSÉ JÚLIO DA SILVA	SÃO JOSÉ	7,00	11,33	11,33	11,33	7,67	7,67	7,67						
35	TRAV 31 DE MARÇO	SÃO JOSÉ/CENTRO/SÃO FCO	11,33	11,33	9,00	7,67	7,67	11,33	13,67	13,67	13,67	14,33	18,00	18,00	13,33