PREFEITURA MUNICIPAL DE IJACI
Estado de Minas Gerais

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 12/2024 DE 01 DE AGOSTO DE 2024.

INCLUI NOVOS LOTEAMENTOS APROVADOS PELO EXECUTIVO MUNICIPAL NA PLANTA GENÉRICA DE VALORES – PGV DO MUNICÍPIO DE IJACI, E ALTERA A LEI COMPLEMENTAR 1.314/2017.

A Câmara Municipal aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei.

Art. 1º - Fica incluído na "Tabela ITBI", constante da alínea "a", do inciso II, do § 1º, do artigo 4º, da Lei Complementar 1.314/2017, os novos loteamentos aprovados, conforme abaixo especificado:

ITBI VALORES DE M² DE TERRENOS – IJACI –MG				
DISTRITO	SETOR	BAIRROS	ZONA FISCAL	VALOR/M2 EM R$
01	03	CONDOMÍNIO PORTO DO LAGO	A	250,00
			B	200,00
			C	150,00
01	06	PORTAL DA PRAIA	A	115,00
			B	100,00
			C	85,00

Art. 2º - A "Tabela ITBI", constante da alínea "a", do inciso II, do § 1º, do artigo 4º, da Lei Complementar 1.314/2017, nos itens referes aos "terrenos não loteados na área central" e aos "terrenos não loteados fora da área central", passa a ter a seguinte redação:

01	12	Terrenos não loteados na área central, inclusive áreas remanescentes de terrenos desmembrados ou loteados.	A	30,00
			B	20,00
			C	15,00
01	12	Terrenos não loteados fora da área central, inclusive áreas remanescentes de terrenos desmembrados ou loteados.	A	30,00
			B	20,00
			C	15,00

Art. 3º - Fica incluído o § 4º ao artigo 4º da Lei Complementar 1.314/2017, com a seguinte redação:

93
72 01/08/24

§ 3º - Os valores do metro quadrado constantes na "Tabela de ITBI", alínea "a", inciso II, do parágrafo primeiro desse artigo, serão reajustados anualmente, em janeiro de cada ano, pelo IGP-M.

Art. 4º -Esta lei entrará em vigor no prazo de 90 (noventa) dias de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Ijaci, 01 de agosto de 2024.

FABIANO DA SILVA MORETI
Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVA

Sra. Presidente,

Srs. Vereadores.

Encaminhamos a esta Egrégia Casa legislativa o presente projeto de lei complementar, para que sejam incluídos na Planta Genérica de Valores – PGV do Município de Ijaci, aprovada pela Lei Complementar Lei 1.314/2017, novos loteamentos aprovados pelo Executivo Municipal, conforme Ofício 228/2024/SEMDU, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Para o lançamento de novos loteamentos no sistema tributário do Município, necessária sua inclusão na Planta Genérica de Valores – PGV, visando a fixação dos valores de m2 dos terrenos.

Os valores de m2 de terreno da tabela constante do artigo 1º do presente projeto de lei complementar, foram estabelecidos com relação ao Condomínio Porto do Lago, com base nos valores estabelecidos para condomínios e loteamentos beira lago através da Lei Municipal 1.374/2020, em seu artigo 1º.

Já o valor de m2 de terreno para o loteamento Portal da Praia, foram estabelecidos tirando por base os valores atribuídos ao bairro Porto do Sol, pela Lei Complementar 1.314/2017 (Planta Genérica de Valores).

Quanto ao art. 2º do projeto de lei, ele conserta uma distorção da Lei Complementar Lei 1.314/2017, pois hoje o valor venal do m^2 atribuído aos imóveis não loteados (sem infraestrutura), localizados no centro ou fora dele, esta superior ao valor venal do m^2 de imóveis loteados (com infraestrutura), sem qualquer lógica econômica e de mercado, sendo o setor de tributação questionado diversas vezes pelos contribuintes. O novo valor venal sugerido, corresponde a 50% do valor venal do m^2 de imóveis localizados no centro.

Ainda neste ponto, a Lei Complementar Lei 1.314/2017 possui outra distorção quanto às áreas remanescentes de imóveis desmembrados ou loteados. É muito comum que os proprietários de imóveis com grande extensão promovam o desmembramento do imóvel e loteiem apenas uma parte dele. Neste caso, assim que aprovado o projeto do loteamento os lotes individuais são incluídos no sistema tributário para a cobrança do IPTU.

O problema é que a área remanescente (não loteada), agora passa a confrontar com o novo loteamento aprovado, razão pela qual tem sido cadastrada no

sistema municipal com o mesmo valor venal do m² da área confrontante (loteada), para fins da cobrança do IPTU, ou seja, a área remanescente que não possui infraestrutura (não loteada), tem o seu m² avaliado pelo mesmo valor venal do m² da área loteada, pelo simples fato de com ela confrontar, gerando enorme distorção e inúmeros questionamentos dos contribuintes no setor de tributação.

Neste sentido, a proposta de lei esclarece que as áreas remanescentes dos imóveis desmembrados e loteados, devem ser tratadas como áreas não loteadas, para fins de cobrança do IPTU.

Outra questão a ser corrigida pelo presente projeto diz respeito ao fator de correção dos valores, que não restou previsto na Lei Complementar 1.314/2017.

Quando da elaboração da Planta Genérica de Valores e sua aprovação através da Lei Complementar 1.314/2017, foram fixados os valores do metro quadrado para fins de ITBI em seu artigo 4º, §1º, bem como a cobrança progressiva do IPTU até o ano de 2022, no artigo 5º, § 2º.

Desta forma, para que os valores fixados não fiquem defasados ao longo do tempo, necessário seja estabelecido um fator de correção anual.

Usando o mesmo parâmetro do Código Tributário do Município (Lei Complementar 892/2006), estamos fixando como fator de correção anual dos valores constantes da Planta Genérica de Valores o IGP-M.

Sendo assim, para que o Setor de Tributos da Prefeitura Municipal possa fazer o lançamento dos citados loteamentos no sistema tributário e para corrigir as distorções e erros materiais presentes na vigente lei, enviamos para esta Casa o presente projeto de lei para análise e aprovação.

Prefeitura Municipal de Ijaci, 01 de agosto de 2024.

FABIANO DA SILVA MORETI
Prefeito Municipal

OFÍCIO n° 228/2024/SEMDU

De: Secretaria de Desenvolvimento Urbano.

Para: Procuradoria

Assunto: **Bairros aprovados para inclusão na Planta Genérica de Valores.**

Sr. Procurador,

Venho por meio deste solicitar a inclusão dos empreendimentos Portal da Praia, Porto Lago, conforme aprovação conforme decretos n°2.239/2024 e 2.124/2023 para que sejam inclusos na planta genérica de valores bem como no cadastro imobiliário.

Classificação Portal da Praia:
Rua "4" e Rua "8". Classificação: A.
Avenida "1" e Rua José Olímpio de Carvalho. Classificação: B
Demais logradouros. Classificação: C

Classificação Porto do Lago:
Quadra "G" e "H": Classificação "A"
Quadras "E" e "F": Classificação "B"
Quadras "D", "C", "B" e "A": Classificação "C"

11/04/2024

Prefeitura Municipal de Ijaci
ESTADO DE MINAS GERAIS

Para Efeito de cálculo, sugiro que sejam usados os seguintes valores:

DISTRITO	SETOR			
01	07	PORTAL DA PRAIA	A	115
			B	100
			C	85
01	03	PORTAL DO LAGO	A	250
			B	200
			C	150

Coloco-me a disposição para qualquer esclarecimento.

Ijaci, 01 de agosto de 2024

Atenciosamente,

Lionel Luiz da Paixão
Secretário de Desenvolvimento Urbano
Prefeitura Municipal de Ijaci

Exmo.
Jaderson Wembley de Andrade Carvalho
Procurador Geral do Município.
Ijaci – MG