Câmara Municipal de Pelotas
Documento Protocolado
Sob N.º 4604
Em 10/11/09
Responsável

PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS
GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL
GABINETE DO PREFEITO
PELOTAS - RS

Pelotas, 10 de novembro de 2009.

MENSAGEM SUBSTITUTIVA Nº 067/2009.

Senhor Presidente,

Submetemos à apreciação dessa Casa Legislativa o Projeto de Lei Substitutivo da Mensagem 066/2009, que dispõe sobre a alteração da Planta Genérica de Valores do Município de Pelotas.

Desta forma, contamos com o acolhimento e aprovação do mesmo em regime de urgência, nos termos em que se apresenta.

CÂMARA MUNIC DE PELOTAS-10-Nov-2009-11:12-000404-1/2

Atenciosamente,

Adolfo Antonio Fetter Junior
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.
Adalim Luiz Garcia Medeiros
DD. Presidente da Câmara Municipal
Pelotas- RS

PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI

Altera a Planta Genérica de Valores do Município de Pelotas, assim como o enquadramento das alíquotas para imóveis prediais e territoriais.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PELOTAS, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO E PROMULGO A PRESENTE LEI:

Art. 1º Esta Lei reajusta a Planta Genérica de valores venais dos imóveis do Município de Pelotas em 70,62% (setenta inteiros e sessenta e dois décimos por cento).

Parágrafo único. Excetuam-se do *caput* deste artigo os quarteirões constantes no Anexo I da presente Lei.

Art. 2º O reajuste dos quarteirões relacionados no Anexo I dar-se-ão conforme índice constante naquela tabela.

Art. 3º O Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) será lançado para o exercício seguinte, com base no valor venal do imóvel, usando-se a URM do mês de novembro do ano em curso e da seguinte forma:

I - nos imóveis prediais serão aplicadas as seguintes alíquotas:
a) Valor venal de até 500 URMs alíquota de 0,15%;
b) Valor venal acima de 500 até 700 URMs alíquota de 0,35%;
c) Valor venal acima de 700 até 1.200 URMs alíquota de 0,55%;
d) Valor venal acima de 1.200 até 2.400 URMs alíquota de 0,8%;
e) Valor venal acima de 2.400 URMs alíquota de 1,0%.

II - nos imóveis prediais com valor venal inferior a 2.400 URMs, que se constituírem em única propriedade do titular, será aplicado alíquota máxima de 0,5%.

III - nos terrenos que se constituírem em única propriedade serão aplicadas as seguintes alíquotas:
a) Valor venal de até 250 URMs alíquota de 0,5%;
b) Valor venal acima de 250 até 350 URMS alíquota de 1%;
c) Valor venal acima de 350 URMs alíquota de 1,5%.

IV - nos demais terrenos serão aplicadas as seguintes alíquotas:

a) Valor venal de até 250 URMs alíquota de 1%;
b) Valor venal acima de 250 até 350 URMs alíquota de 2%;
c) Valor venal acima de 350 até 500 URMs alíquota de 3%;
d) Valor venal acima de 500 até 850 URMs alíquota de 4%;
e) Valor venal acima de 850 URMs alíquota de 5%.

Art. 4º Altera a redação do art. 6º, inciso "I", alíneas "a" e "d" da Lei Municipal 5.196 de 14 de dezembro de 2005, que passam a ter a seguinte redação:

"Art. 6º -...
I - ...
a) no valor venal de até 500 (quinhentas) URMs, caracterizados como prédio;
d) no valor até 200 (duzentas) URMs, caracterizados como terreno."

Art. 5º As despesas decorrentes da presente Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 6º Revogam-se as disposições em contrário, em especial o art. 2º, incisos "I", "II", "III" e "IV" da Lei Municipal 5.196 de 14 de dezembro de 2005.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, surtindo seus efeitos a partir do IPTU do exercício de 2.010.

Gabinete do Prefeito de Pelotas, em 10 de novembro de 2009.

Adolfo Antonio Fetter Junior
Prefeito Municipal

Registre-se. Publique-se.

Abel Dourado
Secretário de Governo

ANEXO I

QUADRA	REGIÃO ADMINISTRATIVA	ÍNDICE DE CORREÇÃO EM %
7	CENTRO	39,6263
8	CENTRO	49,6755
9	CENTRO	55,4148
12	CENTRO	49,0224
21	CENTRO	52,1983
22	CENTRO	50,1732
23	CENTRO	52,4909
24	CENTRO	55,4148
25	CENTRO	37,5739
26	CENTRO	53,7474
27	CENTRO	45,0373
28	CENTRO	49,7196
29	CENTRO	44,4388
30	CENTRO	55,4148
31	CENTRO	55,4148
32	CENTRO	55,4148
33	CENTRO	55,4148
34	CENTRO	55,4148
35	CENTRO	69,9594
36	CENTRO	70,0434
37	CENTRO	66,5665
38	CENTRO	55,4148
39	CENTRO	49,2821
40	CENTRO	55,4148
41	CENTRO	30,7223
42	CENTRO	55,4148
43	CENTRO	55,4148
44	CENTRO	55,4148
45	CENTRO	45,3726
46	CENTRO	55,4148
47	CENTRO	48,6108
48	CENTRO	55,4148
49	CENTRO	44,4332
50	CENTRO	55,4148
51	CENTRO	45,5609
52	CENTRO	39,8489
53	CENTRO	55,4148
54	CENTRO	55,4148
55	CENTRO	55,4148
56	CENTRO	55,4148
57	CENTRO	46,4051
58	CENTRO	55,4148
59	CENTRO	55,4148
60	CENTRO	55,4148
61	CENTRO	55,4148
62	CENTRO	55,4148
63	CENTRO	57,0213
64	CENTRO	70,3584
66	CENTRO	46,8524
69	CENTRO	50,3804

70	CENTRO	39,7901
73	CENTRO	68,0834
74	CENTRO	43,7850
77	CENTRO	59,2347
78	CENTRO	56,6755
80	CENTRO	66,1668
81	CENTRO	49,0063
82	CENTRO	59,6141
85	CENTRO	41,8313
86	CENTRO	42,7161
87	CENTRO	42,7161
88	CENTRO	42,7161
89	CENTRO	42,7161
90	CENTRO	42,7161
91	CENTRO	42,7161
92	CENTRO	35,6188
95	CENTRO	36,9418
96	CENTRO	42,7161
97	CENTRO	42,7161
98	CENTRO	36,8816
103	CENTRO	35,1239
104	CENTRO	55,4148
105	CENTRO	63,1729
107	CENTRO	34,3238
108	CENTRO	63,1232
109	CENTRO	38,3705
110	CENTRO	69,8754
111	CENTRO	69,8754
112	CENTRO	49,9177
113	CENTRO	55,3441
114	CENTRO	55,4148
115	CENTRO	55,4148
116	CENTRO	55,4148
117	CENTRO	55,4148
118	CENTRO	52,1360
119	CENTRO	59,9998
120	CENTRO	58,7839
121	CENTRO	65,7377
123	CENTRO	63,8176
124	CENTRO	56,8554
125	CENTRO	9,5074
126	CENTRO	32,3106
127	CENTRO	32,5563
128	CENTRO	29,0276
129	CENTRO	38,0527
130	CENTRO	42,1848
131	CENTRO	59,9109
132	CENTRO	65,8686
133	CENTRO	42,9408
134	CENTRO	42,9408
135	CENTRO	42,9408
139	CENTRO	10,5889
140	CENTRO	35,4025
141	CENTRO	35,8883
142	CENTRO	42,7399

143	CENTRO	42,7399
144	CENTRO	22,8704
145	CENTRO	44,2232
146	CENTRO	52,0996
147	CENTRO	57,2054
148	CENTRO	20,5961
149	CENTRO	29,8592
155	CENTRO	14,5873
156	CENTRO	52,7688
157	CENTRO	33,0267
158	CENTRO	38,5721
159	CENTRO	42,7161
160	CENTRO	42,7161
161	CENTRO	42,7161
162	CENTRO	49,5642
163	CENTRO	51,3555
164	CENTRO	53,8489
165	CENTRO	44,8294
166	CENTRO	42,7161
167	CENTRO	42,7161
168	CENTRO	42,7273
169	CENTRO	42,7273
170	CENTRO	42,7273
171	CENTRO	43,6156
172	CENTRO	46,0425
173	CENTRO	42,7161
174	CENTRO	42,7161
175	CENTRO	9,3772
176	CENTRO	9,3772
177	CENTRO	9,3772
178	CENTRO	42,7161
179	CENTRO	42,7161
180	CENTRO	42,7161
181	CENTRO	42,7161
182	CENTRO	35,1134
203	CENTRO	63,5586
205	CENTRO	67,1657
206	CENTRO	69,8754
209	CENTRO	42,3003
211	CENTRO	53,2924
212	CENTRO	52,5294
213	CENTRO	21,2863
214	CENTRO	11,1853
216	CENTRO	34,8551
217	CENTRO	41,0004
218	CENTRO	29,3314
221	CENTRO	42,9408
222	CENTRO	42,9408
224	CENTRO	44,8980
225	CENTRO	42,9408
226	CENTRO	42,9408
227	CENTRO	65,8686
228	CENTRO	42,9408
229	CENTRO	42,9408
230	CENTRO	42,9408



231	CENTRO	42,9408
232	CENTRO	42,9408
233	CENTRO	65,8686
234	CENTRO	42,9408
235	CENTRO	42,9408
236	CENTRO	32,1839
238	CENTRO	70,0658
240	CENTRO	45,4398
241	CENTRO	42,7399
242	CENTRO	42,7399
243	CENTRO	42,7399
244	CENTRO	42,7399
245	CENTRO	42,7399
248	CENTRO	42,7399
249	CENTRO	42,7399
250	CENTRO	49,9310
251	CENTRO	42,7399
254	CENTRO	48,9440
255	CENTRO	50,9635
256	CENTRO	42,7273
257	CENTRO	42,7273
258	CENTRO	42,7273
261	CENTRO	42,7273
262	CENTRO	42,7273
263	CENTRO	42,7273
264	CENTRO	42,7273
265	CENTRO	42,7273
266	CENTRO	42,7273
269	CENTRO	42,7273
270	CENTRO	42,7273
271	CENTRO	42,7273
272	CENTRO	42,7273
273	CENTRO	42,7273
274	CENTRO	42,7273
278	CENTRO	62,4372
279	CENTRO	50,2600
280	CENTRO	47,6203
283	CENTRO	16,7132
284	CENTRO	16,7132
285	CENTRO	16,7132
286	CENTRO	16,7132
287	CENTRO	22,0682
288	CENTRO	9,3772
289	CENTRO	9,3772
293	CENTRO	60,6690
296	CENTRO	9,3772
297	CENTRO	27,9783
307	FRAGATA	62,3203
309	CENTRO	24,3159
310	TRES VENDAS	42,9394
327	CENTRO	47,5762
328	CENTRO	54,9192
330	CENTRO	62,2237
331	CENTRO	58,1763
332	CENTRO	63,8953

333	CENTRO	40,4558
334	CENTRO	43,0416
335	CENTRO	20,4421
336	CENTRO	66,0961
337	CENTRO	62,1138
338	CENTRO	59,1304
341	CENTRO	44,7125
346	CENTRO	42,7399
352	CENTRO	36,5547
353	CENTRO	57,4693
372	CENTRO	16,7132
373	CENTRO	47,1968
375	CENTRO	38,3957
384	AREAL	45,2711
389	FRAGATA	42,8218
390	FRAGATA	52,5742
395	FRAGATA	53,1832
408	FRAGATA	58,6859
411	FRAGATA	16,4234
412	FRAGATA	69,2685
416	FRAGATA	53,9833
417	FRAGATA	68,8359
420	FRAGATA	19,3725
434	FRAGATA	17,8787
437	CENTRO	36,6688
438	CENTRO	20,1544
439	CENTRO	23,4808
440	CENTRO	68,9101
444	CENTRO	63,0882
447	CENTRO	58,2421
449	CENTRO	37,1441
450	TRES VENDAS	69,4421
451	TRES VENDAS	45,6246
454	CENTRO	31,6575
468	AREAL	58,7552
469	AREAL	63,8134
470	AREAL	60,1034
483	CENTRO	40,0932
483	CENTRO	40,0932
483	CENTRO	40,0932
509	SAO GONÇALO	63,5404
537	CENTRO	50,2600
578	FRAGATA	68,5678
584	FRAGATA	33,8877
605	TRES VENDAS	42,9394
606	TRES VENDAS	42,9394
607	TRES VENDAS	51,5298
608	TRES VENDAS	49,5089
609	TRES VENDAS	51,2771
610	TRES VENDAS	42,9394
611	TRES VENDAS	42,9394
627	TRES VENDAS	50,9187
628	AREAL	63,9793
632	AREAL	56,4697
635	AREAL	62,7319

639	AREAL	49,3878
666	AREAL	68,6175
688	TRES VENDAS	42,9394
699	FRAGATA	57,6891
764	FRAGATA	6,8768
766	FRAGATA	65,6439
777	FRAGATA	59,7289
788	TRES VENDAS	46,4163
789	TRES VENDAS	70,5880
790	TRES VENDAS	45,7142
830	TRES VENDAS	28,7847
891	TRES VENDAS	45,3516
922	AREAL	54,2696
926	AREAL	65,9176
951	AREAL	0,5306
957	SAO GONÇALO	66,6673
964	CENTRO	9,3772
967	CENTRO	23,6726
968	TRES VENDAS	61,1541
969	FRAGATA	9,7167
971	CENTRO	69,2251
974	CENTRO	64,1431
975	CENTRO	60,0509
976	CENTRO	60,0509
981	CENTRO	57,2313
982	CENTRO	59,4146
990	CENTRO	23,9022
1001	CENTRO	42,7399
1002	FRAGATA	24,7492
1005	FRAGATA	51,8476
1025	TRES VENDAS	62,5688
1118	AREAL	69,0676
1124	AREAL	69,0676
1136	AREAL	67,6123
1184	FRAGATA	44,4339
1186	FRAGATA	38,0415
1187	FRAGATA	57,3510
1192	FRAGATA	62,6080
1194	FRAGATA	65,8392
1195	FRAGATA	64,6492
1196	FRAGATA	65,4507
1197	FRAGATA	42,9338
1202	CENTRO	42,7399
1209	CENTRO	42,7399
1210	CENTRO	33,1366
1211	CENTRO	32,9714
1258	FRAGATA	15,2775
1259	CENTRO	32,5703
1265	CENTRO	58,5305
1266	CENTRO	60,0509
1287	FRAGATA	43,2096
1301	FRAGATA	37,6817
1303	CENTRO	33,2906
1311	TRES VENDAS	55,5023
1313	AREAL	2,5228

1321	FRAGATA	20,6269
1328	CENTRO	27,5128
1329	CENTRO	48,7872
1330	CENTRO	58,0951
1331	BARRAGEM	57,6205
1333	BARRAGEM	53,1524
1342	FRAGATA	66,2116
1364	CENTRO	42,7399
1365	CENTRO	60,0509
1432	CENTRO	42,9408
1439	FRAGATA	40,1205
1441	CENTRO	68,1387
1460	SÃO GONÇALO	8,0073
1463	SÃO GONÇALO	5,6112
1470	SÃO GONÇALO	13,2293
1569	CENTRO	68,2619
1668	CENTRO	27,1544
1677	CENTRO	43,0276
1728	SÃO GONÇALO	1,3727
1732	AREAL	64,981
1734	AREAL	64,981
1736	AREAL	64,981
1738	AREAL	64,981
1739	AREAL	64,981
1756	AREAL	9,0412
1760	AREAL	62,4365
1766	AREAL	59,2186
1773	AREAL	64,1060
1796	CENTRO	36,2845
1847	TRES VENDAS	58,7818
1848	TRES VENDAS	56,8484
1849	TRES VENDAS	56,8484
1864	CENTRO	26,2136
1865	CENTRO	26,2136
1866	CENTRO	27,3427
1868	CENTRO	50,2894
1869	CENTRO	43,2068
1873	CENTRO	35,9590
1874	CENTRO	43,2068
1875	CENTRO	43,2068
1907	AREAL	69,2545
2070	AREAL	56,1239
2142	FRAGATA	39,4772
2195	FRAGATA	54,2591
2196	FRAGATA	54,2591
2300	TRES VENDAS	50,3433
2301	TRES VENDAS	50,3433
2302	TRES VENDAS	50,3433
2303	TRES VENDAS	50,3433
2304	TRES VENDAS	50,3433
2305	TRES VENDAS	50,3433
2306	TRES VENDAS	50,3433
2307	TRES VENDAS	50,3433
2308	TRES VENDAS	50,3433
2309	TRES VENDAS	50,3433

2838	AREAL	69,0676
3000	AREAL	41,1782
3002	AREAL	46,4205
3003	AREAL	45,6988
3007	AREAL	62,7102
3029	AREAL	62,7879
3034	TRES VENDAS	31,5882
3072	TRES VENDAS	35,0413
3073	TRES VENDAS	42,9527
3077	TRES VENDAS	54,4929
3083	TRES VENDAS	37,8294
3086	TRES VENDAS	46,8804
3101	TRES VENDAS	48,4421
3149	SÃO GONÇALO	42,9394
3150	SÃO GONÇALO	42,9394
3151	SÃO GONÇALO	42,9394
3152	SÃO GONÇALO	42,9394
3153	SÃO GONÇALO	42,9394
3154	SÃO GONÇALO	42,9394
3155	SÃO GONÇALO	42,9394
3156	SÃO GONÇALO	42,9394
3157	SÃO GONÇALO	42,9394
3158	SÃO GONÇALO	42,9394
3159	SÃO GONÇALO	42,9394
3163	TRES VENDAS	23,0132
3181	SÃO GONÇALO	40,5692
3197	AREAL	65,9771
3200	TRES VENDAS	34,3203
5020	LARANJAL	42,3017
5023	LARANJAL	35,6888
5060	LARANJAL	59,8689
5063	LARANJAL	67,0866
5131	LARANJAL	57,0360
5133	LARANJAL	58,8189
5152	LARANJAL	67,2560
5153	LARANJAL	48,6395
5189	LARANJAL	62,5961
5280	LARANJAL	62,5961
5289	LARANJAL	62,5961
5358	LARANJAL	62,5961
5378	LARANJAL	62,5961
5379	LARANJAL	62,5961
5380	LARANJAL	62,5961
5381	LARANJAL	62,5961
5382	LARANJAL	62,5961
5383	LARANJAL	62,5961
5384	LARANJAL	62,5961
5390	LARANJAL	68,1639
5391	LARANJAL	67,4779
5392	LARANJAL	67,4779
5393	LARANJAL	63,6433
5394	LARANJAL	65,0195
5395	LARANJAL	67,4779
5396	LARANJAL	69,7144
5398	LARANJAL	66,8731

JUSTIFICATIVA

Prezados Vereadores apresento-lhes o presente projeto de lei que versa sobre a planta genérica de valores do Município. Durante nossa justificativa apresentaremos o máximo de dados e informações da forma e metodologia aplicada na obtenção dos valores de correção para nossa planta.

Temos prezado pela diminuição da carga tributária e a adequação dos tributos à realidade do Município, mas, também, temos que obedecer a Lei de Responsabilidade Fiscal e tornar mais adequada a forma de cálculo do IPTU, por isso o presente projeto de lei é de extrema necessidade para Pelotas.

Ainda, em virtude da crise por que passa o Mundo Globalizado, tivemos reduções significativas nas receitas do Município, o que impossibilitou aos cofres públicos sustentarem e manterem a diferença entre a base do Imposto e o Valor Real de Mercado.

O projeto traz uma alteração de forma genérica de 70,62%, no **valor do terreno**. Se analisarmos do ponto de vista do valor de atualização, realmente é uma porcentagem considerável, mas isto se revela necessário se observarmos dois aspectos:

1) Representa uma correção no valor final do IPTU de aproximadamente 16%, que diluídos nos últimos 7 anos significa apenas **2,28%** a.a.;
2) A maior parte dos imóveis em Pelotas **(60,53%)** estão desatualizados em uma variação de 150 a 235%.

Logo aquele que parecia ser um valor considerável, apenas atualiza parte do valor já constatado pelo levantamento da CABI – Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, como demonstrado no item 2.

A base que constitui o Imposto é formada da adição do valor venal do terreno com o valor venal do prédio. O que propomos de atualização é aplicarmos a correção sobre o valor venal do terreno, que representa apenas 22,62% do cálculo do IPTU, refletindo no valor final do Imposto em apenas **16%**. Este dado pode variar em alguns imóveis pela alteração da alíquota aplicada para cada um dos imóveis.

Refletindo no critério alíquota, resolvemos ampliar a área de isenção, tanto para terrenos quanto para prédios, de única propriedade, aumentando o valor de isenção de 100 para 200 URMs e de 400 para 500 URMs, respectivamente.

Além de alterarmos os valores das isenções também alteramos as faixas de aplicação do imposto conforme relacionamos abaixo:

a) Para prédios:

ANTES		AGORA	
URMs	**%**	**URMs**	**%**
Até 400	0,15	Até 500	0,15
Maior 400 até 600	0,35	Maior 500 até 700	0,35
Maior 600 até 1.000	0,55	Maior 700 até 1.200	0,55
Maior 1.000 até 2.000	0,8	Maior 1.200 até 2.400	0,8
Maior 2.000	1,0	Maior 2.400	1,0

b) Para terrenos:

ANTES		AGORA	
URMs	**%**	**URMs**	**%**
Até 140	1,0	Até 250	1,0
Maior 140 até 200	2,0	Maior 250 até 350	2,0
Maior 200 até 300	3,0	Maior 350 até 500	3,0
Maior 300 até 500	4,0	Maior 500 até 850	4,0
Maior 500	5,0	Maior 850	5,0

c) Para terrenos de única propriedade:

ANTES		AGORA	
URMs	**%**	**URMs**	**%**
Até 140	0,5	Até 250	0,5
Maior 140 até 200	1,0	Maior 250 até 350	1,0
Maior 200	1,5	Maior 350	1,5

Com estas medidas estamos aumentando a base do valor venal do imóvel para incidência da alíquota, alterando significativamente o enquadramento dos imóveis em suas alíquotas e suprindo assim o reflexo do aumento da planta de valores.

Com estas medidas Senhores Vereadores, do universo de 2.751 quadras, 437 teriam um índice de correção menor que o proposto e estão relacionadas no *Anexo I*, 16 quadras tem o valor de correção igual ao proposto e **2.298** deveriam ser corrigidas com um índice maior que o proposto. Portanto, mais de 83% das quadras constantes em nosso cadastro, estão sendo corrigidas abaixo dos estudos apontados pela CABI, além de realinharmos os valores venais dos imóveis para novo enquadramento nas respectivas alíquotas.

Estamos preocupados com redução da receita Municipal e, por isso, reduzimos o gasto público editando dois Decretos de Redução de Despesas, mas não tem se revelado suficiente para superar as adversidades, razão pela qual temos que contar com a colaboração dos Senhores e da comunidade pelotense a fim de chegarmos ao fim do ano com as contas pagas e os vencimentos do funcionalismo em dia.

Ademais vale citar que investimos pesado em infraestrutura e, que por orientação do TCE – Tribunal de Contas do Estado – caberia cobrar Contribuição de Melhoria dos beneficiados, mas não achamos isto **JUSTO** vez que norteamos as ações deste segmento em eixos que compõem o sistema viário municipal (III Plano Diretor de Pelotas – 5.502/2008), beneficiando assim a comunidade como um todo e não uma parcela dela.

Além disso, o Projeto assegura que aquelas quadras onde verificamos que o valor de desatualização é menor que o índice proposto, aplicamos correção individualizada constante no Anexo I do presente projeto de lei, para que não tenhamos nenhum tipo de injustiça tributária.

Finalmente e não menos importante, cabe ressaltar que nossa intenção não era em remeter um projeto desta envergadura para análise dos Senhores na "última hora" e sim que como **última medida possível** para combater a queda da receita. Conseguimos ao longo do ano diminuir expressivamente o déficit e agora, com a colaboração de todos, queremos encerrar o exercício da mesma forma que encerramos o anterior, com contas, pagamentos e funcionalismo em dia.

Planta Genérica de Valores - IPTU

Conceito e Metodologia

Planta de valores é a denominação genérica de uma fórmula de cálculo que possibilita a obtenção dos valores venais de todos os imóveis urbanos de um município a partir da avaliação individual de cada uma dessas propriedades, isto é, Planta Genérica de Valores, entende-se uma planta do perímetro urbano do Município na qual se encontram determinados, para cada face de quadra, os valores médios unitários de terreno devidamente homogeneizados, através de uma ponderação minuciosa, considerando-se as especificidades e peculiaridades individuais representadas pelos chamados pólos de valorização e desvalorização.

A sua organização com critério é laboriosa e complexa, tal o grande número de fatores incidentes a serem confrontados e analisados, que podem vir a influenciar direta e indiretamente na determinação dos valores de avaliação de cada unidade imobiliária tributável.

A atualização da PGV requer que sejam estabelecidos procedimentos e normas para a determinação do valor do metro quadrado dos logradouros, para o cálculo do imposto predial e territorial dos imóveis localizados na área urbana do Município.

Durante muitos anos, as Prefeituras criavam, ou atualizavam ao fim de cada exercício fiscal, um conjunto de plantas baixas que continham todas as ruas da cidade, onde eram inseridos valores representativos do metro quadrado ou, conforme o caso, da testada principal de todas as propriedades, por trechos de ruas, por toda uma rua, por um conjunto de ruas, por bairros ou áreas dos municípios.

Apesar de esse processo ter sido abandonado, por obsoleto, há décadas, o nome planta de valores, que não passa de uma base cartográfica das ruas da cidade, com números indicativos para obtenção dos valores venais das propriedades nelas existentes.

O conceito principal que deve ser depreendido da questão anterior pode ser resumido em apenas uma palavra que permanece imutável: **"avaliação".**

Eis o principal objetivo a ser alcançado por todos os responsáveis na condução do processo de formação e cobrança de tributos incidentes sobre as propriedades: cobrança justa, embasada em valor venal correto, pois formado por método de avaliação que traduz perfeitamente o conjunto de valores assumidos pelos imóveis urbanos do município, em certo período de tempo.

Avaliar significa **"determinar a valia ou valor de...", "calcular, computar, estimar...".**

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

"Avaliação é a determinação técnica do valor de um imóvel ou de um direito sobre o mesmo".

CONCEITO DE VALOR

"É a expressão monetária que um bem negociável pode assumir, abertamente, por dado período de tempo, sendo conhecidos por compradores e vendedores todos os seus usos possíveis, propósitos e utilidades".

"Valor é o preço pago por um comprador desejoso de comprar, mas não forçado, e um vendedor desejoso de vender, mas também não compelido, tendo ambos pleno conhecimento da utilidade do bem transacionado".

Valor de Mercado é o preço que um vendedor está disposto a aceitar e, um comprador a pagar, ambos perfeitamente bem informados e dentro de circunstancias normais, objetivas e subjetivas para um determinado bem.

O VALOR DE UMA PROPRIEDADE

Para obtermos o valor efetivo de uma propriedade qualquer, deve-se perseguir e estabelecer certos procedimentos enquadrados nos seguintes métodos de avaliação:

MÉTODOS DIRETOS

- Método Comparativo:

É aquele em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares;

- Método de Custo:

É aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras iguais às que são objeto da avaliação, (custo reprodução), ou equivalentes (custo de substituição).

Responsabilidade na atualização da PGV

Ultimamente temos observado nos noticiários e jornais de grande circulação que um dos maiores problemas que as prefeituras estão enfrentando é

a *ARRECADAÇÃO MUNICIPAL*. Estamos cientes ainda que em determinados municípios a Tributação Imobiliária – IPTU, é uma das principais fontes de recursos próprios, onde o dinheiro arrecadado pode ser totalmente revertido em obras de grande aceitação pela população local.

A capacidade de um governo para realizar uma gestão adequada e de benefício efetivo para a coletividade que dirige, está sem dúvida diretamente ligada às suas possibilidades econômicas, que se traduzem em obras públicas realizadas para elevar ao nível social do núcleo populacional, mediante a construção de obras como Postos de Saúde, Escolas, Creches, equipamentos urbanos, melhorias públicas e urbanísticas, entre outras.

A Lei Complementar n.º 101 de 04/05/2000 - LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL, estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal, impedindo em seu art.14, a renúncia de receitas do município através de anistia, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado. Resumidamente podemos afirmar a cobrança do IPTU é obrigação e responsabilidade do município.

No mesmo sentido a Constituição Federal em seu art. 30 – que fala das competências dos Municípios, no inciso III – instituir e arrecadar os tributos de sua competência... – obriga o gestor público a criar mecanismos de gestão que busquem a qualificação da arrecadação dos tributos e, mais especificamente no art. 156, I indica a competência do Município para instituir a cobrança de IPTU. Complementa a Carta Magna o Código Tributário Nacional que aponta como objeto do IPTU as áreas que tem fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel localizado na zona urbana.

A maioria dos municípios do estado do Rio Grande do Sul apresenta uma grande dependência dos recursos oriundos dos governos estadual e federal. As participações dos tributos de competência dos Estados e União nas receitas totais, representam maior destaque que os tributos de responsabilidade local.

Mas para que a arrecadação seja expressiva, é necessária a conscientização da população e de critérios justos na determinação dos valores venais dos imóveis. Não é possível ter uma arrecadação expressiva quando o município não possui uma planta genérica de valores que condiz com a realidade tributária e principalmente com a realidade de mercado.

Obviamente se a carga tributária é desigual, as pessoas se sentem mal, não vão se sentir cobradas com justiça e não vão querer pagar os impostos.

Portanto é também de interesse da Municipalidade em encontrar soluções práticas que promovam a distribuição da carga tributária e de conseguir que ela seja reconhecida como justa.

Como nos lançamentos de cobrança de impostos à alíquota é sempre única variando somente o valor do imóvel, é necessário que tenhamos critérios justos na determinação dos valores dos imóveis.

Quando os valores relativos aos imóveis estão condizentes com o mercado imobiliário, conseguimos uma arrecadação condizente com o projetado.

Para termos um **IMPOSTO JUSTO** é necessário ainda que tenhamos um bom cadastro técnico e um excelente trabalho na elaboração dos valores unitários de terrenos e construções. Isto somente é possível com a utilização das mais modernas técnicas da Engenharia de Avaliações que nos permite, através de estudos e levantamentos realizados no local, determinar quais são os valores mais adequados para os mais diversos pontos das regiões administrativas.

É também matéria nos jornais, às distorções nas plantas de valores dos municípios, em especial a matéria que fala da atualização da planta de valores de São Paulo, que chega, em média, a atualizar em 357% a base para aplicação do Imposto Territorial. Ainda podemos citar os municípios de MARINGÁ, AMERICANA, CARAGUATATUBA, que atualizaram sua planta em 2008 e ESTEIO que trabalhou para formar um projeto de lei em 2009. O que diferencia os municípios é a forma como aplica sua correção na planta de valores, na maioria a metodologia aplicada é o Método Comparativo.

Necessidade de atualização e Método para Pelotas

A última atualização da Planta Genérica de Valores de Pelotas foi realizada no ano de 2002 através da lei municipal 4.878. Cabe ressaltar que no ano de 2005, como medida de redução de impostos, alguns logradouros foram alvo de revisão através de lei municipal 5.196/2005, reduzindo valores de metro quadrado e alíquotas do IPTU. Este lapso temporal entre a atualização realizada e a pretendida é prejudicial ao Município em virtude da defasagem real existente entre a base de cobrança do imposto e a situação de mercado. A Administração Pública Municipal possui uma Comissão de Avaliação de Bens Imóveis (CABI), permanente e que desenvolve estudos técnicos para valorar os imóveis, comparando-os com sua situação fiscal e sua situação de mercado.

É formada por técnicos de carreira das Secretarias de Urbanismo, Receita e Habitação que auxiliam a Administração na tomada de decisões no que se

refere à compra, venda, permuta, dação de imóveis, além de avaliarem a aplicação de redutores no IPTU.

Utilizam o Método Comparativo para aplicação de suas avaliações assim como critérios existentes nas Normas Técnicas Brasileiras emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Com base nas avaliações geradas no dia-dia do trabalho desenvolveram mapa de valores para aplicação dos critérios de avaliação no Município e, a partir desta implementamos estudos para aplicação da correção da Planta Genérica de Valores.

Desta forma separamos os grupos de atualização de acordo com o valor constatado entre a Planta aplicada pelo Município e a Planta aplicada pela CABI conforme tabela abaixo:

GRUPO 1	0,75 A 65%
GRUPO 2	65,01 A 95%
GRUPO 3	95,01 A 120%
GRUPO 4	120,01 A 150%
GRUPO 5	150,01 A 235%
GRUPO 6	235,01 A 300%
GRUPO 7	300,01 A 500%

*Salientamos que há defasagem de valores em todos os Grupos de quadras estudados.

O total de quadras existentes no Município são 2.571 e correspondem aos seguintes Grupos conforme tabela abaixo:

NOME	**QUADRAS**	**% TOTAL**
GRUPO 1	212	8,24
GRUPO 2	191	7,42
GRUPO 3	216	8,41
GRUPO 4	266	10,35
GRUPO 5	1.556	60,53
GRUPO 6	50	1,94
GRUPO 7	80	3,11
Total	**2.571**	**100**

No Grupo 5 é o que compõem o maior número de quadras, representando 60,53% do total de quarteirões do Município e possuindo uma variação de defasagem de 150,01 a 235% entre a avaliação da CABI e a Planta de Valores cobrada atualmente.

No caso de aplicação de um valor de correção genérico, que abranja todas as quadras uniformemente, poder-se-á utilizar instrumento de redução constante no sistema da Prefeitura, adequando assim o valor do IPTU à situação real dos imóveis.

Os valores que estão lançados no sistema são calculados em Unidade de Referência Municipal (URM) podendo ser corrigidos diretamente e após transformados em Reais sem prejuízo aos munícipes, utilizando o valor de índice para IPTU, desprezados os quarteirões existentes na tabela demonstrada neste trabalho e conforme Mapas em anexos.

Tendo em vista a utilização da metodologia comparativa e sendo base para o estudo, os valores de mercado, foram desprezadas as informações referentes aos índices de correção da inflação.

Como os valores utilizados pela CABI são os de mercado, para fins de IPTU aplica-se o índice de 0,7 do valor total, isto é, 70% do valor venal do imóvel no mercado, a fim de suportar as variações de mercado.