552 / 22

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

SÚMULA: Dispõe sobre as Tabelas de valores venais de metro quadrado territorial e do metro quadrado de construções, previstos nos Anexos I, II e o mapa da PGV, previsto no anexo III, que constituem partes integrantes desta Lei, para fins de lançamento do Imposto Sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

A Câmara Municipal de Sarandi, Estado do Paraná, aprovou e eu, WALTER VOLPATO, Prefeito Municipal, Sanciono a seguinte Lei Complementar, de autoria do Poder Executivo Municipal:

Art. 1. Fica aprovada a Planta de Valores Genéricos Imobiliários do município (Anexos I e VI) e Tabela de Edificações por padrão construtivo de acordo com metodologia proposta pelo Custo Unitário Básico (CUB) do Sinduscon/PR (Anexo II) para apuração do valor venal de imóveis localizados na zona urbana do município de Sarandi e dá outras providencias.

§ 1º Para efeitos deste imposto e em consonância com o Código Tributário Municipal do Município de Sarandi/PR (Lei Complementar 70/2001), a definição de zona urbana é a definida em lei municipal, devendo existir pelo menos 2 (dois) dos incisos abaixo elencados constituídos ou mantidos pelo poder público:

I-Meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II- Abastecimento de água;

III- Sistema de esgotos sanitários;

IV- Rede de iluminação pública com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V- Escola primária ou posto de saúde, a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

APROVADO EM PRIMEIRA DISCUSSÃO NO DIA 19/09/2022 – COM 08 (OITO) VOTOS FAVORÁVEIS E 01 (UM) VOTO CONTRÁRIO.
APROVADO EM SEGUNDA DISCUSSÃO NO DIA 21/09/2022 – COM 08 (OITO) VOTOS FAVORÁVEIS E 02 (DOIS) VOTOS CONTRÁRIOS.

§ 2º Consideram-se também zona urbana as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pela Prefeitura, destinados à habitação, indústria ou comércio, e os sítios de recreio mesmo que localizados fora da zona definida nos termos do parágrafo anterior.

Art. 2. Para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) dos imóveis no Art. anterior, serão aplicados os valores do metro quadrado territorial previstos nos Anexos I e VI que integram a presente Lei, expressos em moeda corrente, isto é, em reais.

Art. 3. O valor venal dos terrenos deverá ser obtido pelo produto da área, pelo valor do metro quadrado definido no Anexo I.

Parágrafo único. O valor venal dos terrenos em novos loteamentos deverá ser obtido pelo produto da área, pelo valor do metro quadrado que será calculado pelo valor de mercado, de acordo com a Planta de Valores Genéricos (Anexo I e Anexo VI) e pela avaliação de mercado a ser feita pela Secretaria de Fazenda do Município de Sarandi.

Art. 4. Os valores unitários do metro quadrado territorial, definidos como valores médios para os locais e construções serão atribuídos respectivamente:

I- A faces de quadras, a quadras ou quarteirões, logradouros ou regiões determinadas, relativamente a terrenos;

II- A cada um dos padrões previstos para os tipos de edificação indicados na Tabela de Edificações do Anexo II.

Art. 5. O valor unitário do metro quadrado do terreno será o estabelecido pela Planta de Valores Genéricos (Anexo I e Anexo VI) e corresponderá:

I- Ao da face da quadra da situação do imóvel;

II- No caso de imóvel não construído, com mais de uma frente, considerar-se-á como frente principal a que estiver voltada para a rua de maior valor.

III- No caso de imóvel não construído de esquina deverá ser adotado o endereço constante no cadastro do município;

IV- No caso de imóvel com construção em terreno de esquina com mais de uma frente será considerada frente do imóvel o logradouro para o qual o prédio tenha sua fachada efetiva ou a principal;

V- No caso de imóvel interno ou de fundo, ao do logradouro que lhe dá acesso, ou havendo mais de um logradouro de acesso, ao daquele de maior valor;

VI- Para o terreno encravado, ao do logradouro correspondente à servidão de passagem

Parágrafo único. Nos terrenos ligados a logradouros por passagem de pedestre, deverá ser adotado pela Secretaria Municipal de Fazenda o valor atribuído às ruas laterais ou logradouro que der acesso à mesma.

Art. 6. Para efeito desta lei, considera-se:

I- Por imóveis de esquina compreende-se aquele cujo ângulo formado pela intercessão dos alinhamentos dos respectivos logradouros seja inferior a 135 graus;

II- Terrenos de duas ou mais frentes, aquele que possui mais de uma testada para logradouros públicos, sem estar localizado na sua confluência;

III- Terreno encravado, aquele que não se comunica com a via pública, exceto por servidão de passagem por outro imóvel;

IV- Terreno de fundo, aquele que situado no interior da quadra, se comunica com a via pública, por corredor de acesso com largura igual ou inferior a 4 (quatro) metros;

V- Terreno interno, aquele localizado em vila, passagem ou travessa ou local assemelhado, acessório da malha viária do Município ou de propriedade de particulares, não relacionado em Listagem de Valores.

Art. 7. Os logradouros ou trechos de logradouros que não constem na Planta de Valores Genéricos terão seus valores unitários de metro quadrado de terreno fixados pela Secretaria de Fazenda de Sarandi, mediante processo avaliativo.

§ 1° Em casos de loteamentos ou condomínios verticais e horizontais novos e que não constem da Planta de Valores Genéricos, deverá ser adotado o valor encontrado por processo avaliativo da Secretaria de

FLS. 04

Fazenda de Sarandi, incluindo o metro quadrado de construção, seguindo os parâmetros do Anexo II.

§ 2º Em qualquer caso, seja de novos empreendimentos ou situações peculiares, o valor resultante de procedimento de avaliação individual e concreta, realizado pela Secretaria de Fazenda de Sarandi, prevalecerá sobre os valores arbitrados na Planta de Valores Genéricos e da Tabela de Edificações (Anexo II).

Art. 8. No cálculo do valor venal territorial, deverão ser considerados os seguintes fatores:

I- Fator de valorização:

a) Fator de esquina; e

b) Localização e proximidade de centralidades urbanas.

II- Fator de desvalorização:

a) Para gleba;

b) Pela conformação topográfica;

c) Pela existência de erosão;

d) Pelos lotes encravados, ou de fundo; e

e) Pela profundidade do lote.

§ 1º Quando houver a incidência de mais de um fator, deverá ser aplicado no cálculo do valor venal o produto dos fatores incidentes.

§ 2º Quando houver a incidência dos fatores de desvalorização pela conformação topográfica irregular, ou erosão, será aplicado apenas um destes fatores.

Art. 9. A redução para conformação topográfica irregular prevista no artigo anterior somente se aplica a terrenos sem construção.

Art. 10. Serão considerados glebas os terrenos com área superior a 5.000m², sem construção, desprovidos de melhoramentos suscetíveis de urbanização para aproveitamento, incidindo o fator de desvalorização de 0,70 (zero vírgula setenta décimos) ou seja, 30% (trinta por cento) de redução.

Paragrafo único. Não serão considerados gleba os imóveis com a área referida no *caput* deste artigo, mas que já sejam originários de loteamentos ou parcelamento imobiliário.

Art. 11. Nos lotes encravados ou de fundo, o valor unitário do terreno deverá ser o daquele da rua para a qual possui acesso, aplicando-se um fator de desvalorização de 0,70 (zero vírgula setenta décimos), ou seja, redução de 30% (trinta por cento).

Art. 12. O valor venal dos imóveis, para efeito de tributação pelo IPTU, será obtido pela soma do valor venal dos terrenos com o valor venal de edificações a ele incorporadas.

§ 1º A tipologia da construção será enquadrada de acordo com a tabela de "Tipologia das Edificações" constante no Anexo II.

§ 2º O cálculo do valor venal da edificação depende da idade aparente da edificação, do percentual de vida útil exaurido, do estado de conservação (Anexo III), do coeficiente de Ross-Heidecke (Anexo IV) e do percentual de vida remanescente (Anexo V).

§ 3º A vida útil adotada para os cálculos do percentual de vida útil exaurido é de 50 anos.

§ 4º A idade aparente das edificações é definida pela aparência externa do imóvel e varia entre 0 a 50 anos.

§ 5º Os imóveis identificados como garagens serão enquadrados nas mesmas faixas aplicáveis às suas respectivas unidades residenciais ou comerciais.

§ 6º O cálculo do valor venal da edificação será dado de acordo com as equações apresentadas no anexo V.

Art. 13. A inscrição dos imóveis urbanos no Cadastro Imobiliário deverá ser permanentemente atualizada, ficando o responsável obrigado a comunicar ao órgão competente na Prefeitura, dentro de 30 (trinta) dias, a contar da data em que ocorreram fatos que dão causa à alteração do sujeito passivo do imposto, do endereço de notificação do contribuinte ou alterações que possam afetar a base de cálculo do lançamento do IPTU.

§ 1º Consideram-se responsáveis para efeito do *caput* deste artigo:

I- O proprietário ou seu representante legal, ou pelo respectivo possuidor a qualquer título;

II- Qualquer dos condôminos em se tratando de condomínio.;

III- O compromissário-comprador, nos casos de compromisso de compra e venda;

IV- O possuidor do imóvel a qualquer título;

V- O inventariante, síndico ou liquidante, quando se tratar de imóvel de espólio, massa falida ou sociedade em liquidação;

VI- O vendedor ou promitente vendedor de imóvel urbano em relação aos documentos que disponha para alteração do contribuinte do IPTU.

§ 2º A falta de comunicação a que se refere este artigo acarretará multa:

§ 3º A multa prevista no § 2º, inciso I, será atualizada anualmente pelos índices de atualização adotados pelo município.

Art. 14. Nos anos de 2023 e 2024 ficam suspensas as multas citadas no § 2º, considerando-se que nesses anos haverá uma campanha conduzida pelo Executivo Municipal para que todos os contribuintes comuniquem de forma espontânea ao órgão municipal competente qualquer alteração em seus imóveis que ainda não foram devidamente comunicadas.

Parágrafo único. Haverá também por parte do Executivo, uma campanha de fiscalização e regularização de alterações feitas em imóveis do município.

Art. 15. No ano de 2023 serão corrigidos os dados de todas as edificações de acordo com levantamento realizado em 2022 para atualização do Cadastro Imobiliário do município de Sarandi.

Art. 16. Com a vigência desta lei e, logo, da Planta de Valores Genéricos, haverá incidência de um coeficiente de 0,7 no valor venal dos

imóveis para fins de gerar a base de cálculo do IPTU, que, por fim, possuirá as seguintes alíquotas:

I- IPTU de imóvel edificado será equivalente a 0,**11 (zero vírgula onze por cento)** sobre o valor venal;

II- IPTU de imóvel não edificado será equivalente a:

a. 0,13 (zero vírgula treze por cento) sobre o valor venal com área total até 10.000m² (dez mil metros quadrados);

b. 0,10 (zero vírgula dez por cento) sobre o valor venal do que exceder a área total de 10.000m² (dez mil metros quadrados).

Art. 17. A cada nova gestão do poder Executivo Municipal, durante o seu primeiro ano de mandato, o prefeito eleito deverá efetuar a revisão de valores objeto desta Lei, bem como da metodologia de cálculo do valor venal dos imóveis do município.

Parágrafo único: Poderá, ainda, ser promovida a alteração da alíquota, sempre para mais, como forma de atualização do valor do IPTU.

Art. 18. O lançamento do Imposto Predial e do Imposto Territorial Urbano será efetuado em moeda corrente nacional, ou seja, em reais.

§ 1º O recolhimento do imposto será efetuado nas seguintes condições:

I- Pagamento total em cota única até a data do vencimento, aplicando-se desconto de 10% sobre o total lançado.

II-Pagamento em 5 parcelas sem desconto para os contribuintes que optarem por esta forma de pagamento.

§ 2º As datas de vencimento do Imposto Predial e Territorial Urbano serão definidas por ato administrativo.

§ 3º Sobre os débitos não recolhidos e não parcelados incidirão os acréscimos legais em relação ao valor total lançado a partir do vencimento do lançamento original.

Art. 19. As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias já consignadas na secretaria municipal responsável, e suplementadas se necessário.

Art. 20. Revogadas disposições em contrário, esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Sarandi/PR, 29 de agosto de 2022

WALTER VOLPATO
Prefeito Municipal

FLS. 09

Digitado pelo servidor :Diego William Sanches – Auxiliar Administrativo - Secretaria : Gabinete do Prefeito