



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CONSTANTINA

PROJETO DE LEI Nº. 055, DE 17 DE ABRIL DE 2026 - SUBSTITUTIVO

ALTERA A LEI MUNICIPAL Nº 3.330, DE 30 DE SETEMBRO DE 2014 (CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL), PARA INSTITUIR SEÇÃO ESPECÍFICA DE REVISÃO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL PARA FINS DE IPTU, DISPOR SOBRE REDUTORES NA APURAÇÃO DO VALOR VENAL, E CONCEDER REMISSÃO E ANISTIA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE CONSTANTINA**, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. O §6º, do art. 3º da Lei Municipal nº 3.330, de 30 de setembro de 2014 (Código Tributário Municipal), passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º (...)

§6º - O terreno edificado com área superior a 600 m² (seiscentos metros quadrados), e não enquadrado no § 5º, terá o excedente tributado como terreno, aplicando-se, sobre a parcela excedente, as seguintes faixas de redução:

I – nos terrenos com área total de até 1.000 m² (mil metros quadrados), aplica-se redutor de 50% (cinquenta por cento) sobre a área que exceder a 700 m² (setecentos metros quadrados);

II – nos terrenos com área total superior a 1.000 m² e até 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), aplica-se redutor de 70% (setenta por cento) sobre a área que exceder a 2.000 m² (dois mil metros quadrados);

III – nos terrenos com área total superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), aplica-se redutor de 85% (oitenta e cinco por cento) sobre a área que exceder a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).”

Art. 2º. O art. 13 da Lei Municipal nº 3.330, de 30 de setembro de 2014 (Código Tributário Municipal), no Capítulo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, passa a vigorar acrescido dos seguintes §§ 1º, 2º, 3º e 4º:

Av. João Mafessoni, 483 / Fone (54) 3363-8100
CEP 99680-000 / CNPJ 87.708.889/0001-44

Site: www.constantina.rs.gov.br - E-mail: adm@constantina.rs.gov.br

“DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA”.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE CONSTANTINA

“Art. 13. O valor venal do terreno, do prédio e demais edificações acessórias, resultará da multiplicação do preço do metro quadrado de terreno, prédio ou edificação acessória pela área real do mesmo.

§ 1º. Nos prédios onde existam estabelecimentos comerciais, industriais, ligados a atividade agrícola ou de prestação de serviços, será aplicado os seguintes redutores:

I – 20% (vinte por cento) sobre o valor venal, quando se tratar de construção convencional;

II – 50% (cinquenta por cento) sobre o valor venal, quando se tratar de construção com paredes e cobertura, sistema de pavilhão.

§ 2º. Para fins de apuração do valor venal do terreno no IPTU, nos imóveis não edificadas, a parcela excedente da área do lote será considerada com redutor, observadas as seguintes faixas:

I – nos terrenos com área total de até 1.000 m² (mil metros quadrados), aplica-se redutor de 50% (cinquenta por cento) sobre a área que exceder a 700 m² (setecentos metros quadrados);

II – nos terrenos com área total superior a 1.000 m² e até 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), aplica-se redutor de 70% (setenta por cento) sobre a área que exceder a 2.000 m² (dois mil metros quadrados);

III – nos terrenos com área total superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), aplica-se redutor de 85% (oitenta e cinco por cento) sobre a área que exceder a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

§ 3º. Para fins de apuração do valor venal da construção no IPTU, as áreas correspondentes a garagens, abrigos de veículos, telheiros, alpendres, varandas cobertas, depósitos/galpões de apoio e demais edificações acessórias, quando não possuírem padrão construtivo e acabamento equivalentes ao da edificação principal, serão aplicados os redutores, observadas as seguintes faixas:

I – áreas cobertas predominantemente abertas, assim entendidas aquelas sem fechamento lateral predominante: aplica-se redutor de 75% (setenta e cinco por cento);

II – áreas cobertas predominantemente fechadas, assim entendidas aquelas com fechamento lateral predominante: aplica-se redutor de 50% (cinquenta por cento).

§ 4º. Não se aplica o redutor previsto no § 3º quando a dependência acessória possuir padrão construtivo e acabamento equivalentes ao da edificação principal, hipótese em que será considerada como área construída comum.”

Av. João Mafessoni, 483 / Fone (54) 3363-8100

CEP 99680-000 / CNPJ 87.708.889/0001-44

Site: www.constantina.rs.gov.br - E-mail: adm@constantina.rs.gov.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CONSTANTINA

Art. 3º. Fica acrescida, no CAPÍTULO I – IMPOSTO SOBRE PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA – IPTU, da Lei Municipal nº 3.330/2014, após a Seção IV – Do Lançamento (arts. 21 a 23), a Seção V – Da Revisão do Valor Venal, com a seguinte redação:

“

Seção V
Da Revisão do Valor Venal

Art. 23-A. Quando for constatado que o valor venal do imóvel, para fins de IPTU, não se encontra compatível com os parâmetros de mercado, poderá ser promovida a sua adequação, mediante aplicação de redutores, reavaliação fiscal, ou revisão do lançamento, conforme disposto neste Código.

§ 1º. Quando constatado que os imóveis de uma face de quarteirão, de um mesmo segmento, quadra, logradouro ou divisão fiscal tenham seu valor venal superestimado, por fator não adequadamente apreciado pelos critérios gerais de avaliação municipal, o valor venal ou os parâmetros de cálculo poderão ser reduzidos para adequação, com base em estudo técnico do órgão competente, conforme regulamentação.

§ 2º. No caso singular de imóvel particularmente desvalorizado, por circunstância específica comprovada (incluindo, exemplificativamente, restrições urbanísticas/ambientais, limitações de uso, gravames relevantes, condições de acesso, topografia, risco de alagamento, servidões ou situações análogas), o valor venal apurado pelos critérios gerais poderá ser reduzido mediante aplicação de redutores no valor do terreno e/ou da construção, conforme regulamentação.

§ 3º. Quando for constatado que o valor venal lançado, para fins de IPTU, se encontra acima do valor de mercado, mesmo após a aplicação do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, o valor venal poderá ser reduzido em conformidade com laudo de avaliação elaborado de acordo com as normas da ABNT, por profissional legalmente habilitado e designado pelo Município ou integrante do quadro funcional efetivo, conforme regulamentação.

§ 4º. Em função da estabilidade das condições de mercado e das características do imóvel, a adequação implementada nos termos deste artigo poderá ser estendida a lançamentos de exercícios passados e futuros, desde que não tenha havido seu pagamento.

Art. 23-B. O contribuinte poderá requerer a revisão do valor venal do imóvel, mediante reclamação fundamentada, instruída com os

Av. João Mafessoni, 483 / Fone (54) 3363-8100
CEP 99680-000 / CNPJ 87.708.889/0001-44

Site: www.constantina.rs.gov.br - E-mail: adm@constantina.rs.gov.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE CONSTANTINA

documentos que entender pertinentes, para correção de erro cadastral e/ou para adequação do valor venal aos parâmetros de mercado, a qualquer tempo e desde que não tenha havido o pagamento do imposto.

§ 1º. Considera-se erro cadastral, para os fins deste artigo, a incorreção de dados que influenciem a apuração do valor venal e o lançamento do IPTU, inclusive quanto à área do terreno, área construída, padrão construtivo, tipologia, enquadramento fiscal, uso, testada e demais elementos constantes do cadastro imobiliário.

§ 2º. O pedido de revisão fundamentado exclusivamente em alegação de incompatibilidade do valor venal com o valor de mercado, quando não houver alegação de erro cadastral, somente será admitido se demonstrado que o valor venal lançado supera em pelo menos 50% (cinquenta por cento) o valor de mercado do imóvel na data do lançamento.

§ 3º. A reclamação será dirigida ao Secretário Municipal de Fazenda, que poderá determinar diligências, vistoria e reestimativa fiscal, bem como requisitar documentos e informações, decidindo no prazo de até 05 (cinco) dias úteis.

§ 4º. Ao discordar da decisão administrativa que apreciar a reclamação, é facultado ao contribuinte interpor recurso ao Prefeito Municipal, juntando as suas expensas, laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado, o qual decidirá, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, podendo neste prazo determinar a realização de diligências, e ainda, nomear perito, fixando prazo para apresentação de laudo de avaliação.

§ 5º. O processamento da reclamação e do recurso observará, no que couber, as normas do processo administrativo tributário previstas neste Código.

Art. 23-C. Não se aplicam as regras contidas nos arts. 21-A e 21-B desta Seção, aos casos em que já tenha havido o pagamento do imposto pelo contribuinte e/ou terceiro, ainda que de forma parcelada, porquanto ocorrida a extinção do crédito tributário, de acordo com o art. 156, I, do CTN, não sendo hipótese de pagamento indevido, tampouco gerando direito à restituição.”

Art. 4º. A atual Seção V – Das Isenções do CAPÍTULO I – IPTU passa a denominar-se Seção VI – Das Isenções, mantidos os seus dispositivos.

Av. João Mafessoni, 483 / Fone (54) 3363-8100

CEP 99680-000 / CNPJ 87.708.889/0001-44

Site: www.constantina.rs.gov.br - E-mail: adm@constantina.rs.gov.br

“DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA”.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE CONSTANTINA

Art. 5º. O § 2º do art. 57 da Lei Municipal nº 3.330, de 30 de setembro de 2014 (Código Tributário Municipal), passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 57. (...)

§ 2º Os imóveis sem edificações, com testada de até 30m (trinta metros), para a via de acesso que faz frente ao imóvel, seja ela pública ou privada, da metragem que exceder a 300m² (trezentos metros quadrados), para fins de ITBI, será calculado com redução de 50% (cinquenta por cento).”

Art. 6º. Os cadastros imobiliários serão ajustados de acordo com as regras do § 6º do artigo 3º, e dos §§ 1º, 2º, 3º e 4º do artigo 13 do Código Tributário Municipal.

§ 1º Realizado o ajuste previsto no caput deste artigo – desde que não tenha havido o pagamento do imposto, fica concedida, de ofício, a remissão parcial de dívidas do IPTU, correspondente à diferença entre o valor originalmente lançado e o valor apurado após a aplicação do desconto/redutor conferido.

§ 2º Nas hipóteses deste artigo, fica concedida, de ofício, a anistia total das eventuais penalidades existentes, ocasionadas pelo não pagamento do IPTU nas datas de vencimento.

Art. 7º. Fica revogado o § 7º do art. 57 da Lei Municipal nº 3.330, de 30 de setembro de 2014 (Código Tributário Municipal).

Art. 8º. Esta Lei entra em vigor após 60 (sessenta) dias da data de sua publicação.

Art. 9º. Durante o prazo de vacância previsto no art. 8º desta Lei, fica assegurado efeito suspensivo, no âmbito administrativo, quanto à exigibilidade do IPTU e dos acréscimos legais incidentes sobre o valor controvertido, aos imóveis enquadrados nas disposições desta Lei, desde que o sujeito passivo protocole requerimento de revisão, reclamação ou pedido de ajuste cadastral com fundamento no art. 3º, § 6º, no art. 13, §§ 1º a 4º, ou nos arts. 23-A e 23-B, conforme o caso.

§ 1º O efeito suspensivo de que trata o caput produzirá efeitos a partir do protocolo do requerimento e até a decisão administrativa final, observado, no que couber, o procedimento do processo administrativo tributário previsto no Código Tributário Municipal.

§ 2º Para fins do caput, considera-se valor controvertido a diferença entre o IPTU lançado originalmente e o valor estimado após a aplicação dos redutores e critérios instituídos por esta Lei, facultado ao contribuinte o pagamento da parcela incontroversa, sem prejuízo do exame do pedido.

Av. João Mafessoni, 483 / Fone (54) 3363-8100

CEP 99680-000 / CNPJ 87.708.889/0001-44

Site: www.constantina.rs.gov.br - E-mail: adm@constantina.rs.gov.br

“DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA”.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE CONSTANTINA

§ 3º O disposto neste artigo não autoriza restituição automática nem impede o lançamento regular do tributo, limitando-se a suspender a exigibilidade e os atos de cobrança administrativa do valor controvertido, enquanto pendente de análise o requerimento.

Gabinete do Prefeito Municipal de Constantina, em 17 de abril de 2026.

Cristian Riboli Bratz
Prefeito Municipal

Av. João Mafessoni, 483 / Fone (54) 3363-8100
CEP 99680-000 / CNPJ 87.708.889/0001-44

Site: www.constantina.rs.gov.br - E-mail: adm@constantina.rs.gov.br

“DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA”.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CONSTANTINA
Exposição de Motivos

Projeto de Lei nº. 055, de 17 de abril de 2026 - SUBSTITUTIVO

**Excelentíssimo Senhor Presidente,
Senhores Vereadores:**

Apresenta-se o presente Projeto de Lei Substitutivo com a finalidade de aperfeiçoar o sistema de apuração do valor venal dos imóveis para fins de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, bem como instituir, no âmbito do Código Tributário Municipal (Lei Municipal nº 3.330/2014), uma Seção própria que discipline, de forma clara e objetiva, o procedimento administrativo de revisão do valor venal. A proposição busca enfrentar situações recorrentes de distorção entre o valor venal utilizado no lançamento e os parâmetros reais do mercado imobiliário, além de suprir lacunas procedimentais hoje existentes, conferindo maior segurança jurídica ao contribuinte e maior eficiência à Administração Tributária.

O Projeto promove, inicialmente, ajuste no §6º do art. 3º do Código Tributário Municipal, para harmonizar o tratamento do “excedente” nos terrenos edificados com área superior a 600 m², determinando que a parcela excedente tributada como terreno observe faixas objetivas de redução, conforme a área total do lote. Essa medida é relevante porque, em imóveis com edificações e grandes áreas de terreno, a tributação integral do excedente como terreno, sem critérios de redução proporcionais, pode produzir lançamentos incompatíveis com a realidade econômica do imóvel, sobretudo quando parte significativa do lote não se converte, na prática, em incremento equivalente de valor de mercado.

Em seguida, o Projeto aperfeiçoa a metodologia de apuração do valor venal no art. 13 do Código Tributário Municipal, mantendo e consolidando os redutores já existentes para prédios em que haja estabelecimentos comerciais, industriais, ligados à atividade agrícola ou de prestação de serviços, preservando a política fiscal já incorporada ao sistema municipal. Paralelamente, institui faixas graduadas e objetivas de redução aplicáveis à parcela excedente de área dos terrenos não edificados, evitando que grandes metragens sejam tributadas como se agregassem valor de mercado na mesma proporção da área, o que, na prática, tende a superestimar o valor venal e produzir lançamentos desproporcionais.

Ainda no art. 13, o Projeto disciplina de modo objetivo o tratamento das edificações acessórias e áreas complementares, como garagens, abrigos de veículos, telheiros, alpendres, varandas cobertas, depósitos/galpões de apoio e estruturas correlatas, quando não possuírem padrão construtivo e acabamento equivalentes ao da edificação principal. Para reduzir subjetividade e padronizar

Av. João Mafessoni, 483 / Fone (54) 3363-8100
CEP 99680-000 / CNPJ 87.708.889/0001-44

Site: www.constantina.rs.gov.br - E-mail: adm@constantina.rs.gov.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE CONSTANTINA

o cadastro, a proposta estabelece faixas claras conforme se trate de áreas cobertas predominantemente abertas ou predominantemente fechadas, com redutores expressamente definidos, evitando que estruturas acessórias, de menor utilidade econômica, sejam computadas com o mesmo peso de área construída principal e diminuindo a margem para divergências na classificação cadastral.

Outro eixo essencial do Projeto é a criação, no Capítulo do IPTU, da Seção V – “Da Revisão do Valor Venal”, por meio da inserção dos arts. 23-A, 23-B e 23-C. Essa inovação sistematiza hipóteses de adequação do valor venal, contemplando situações de superestimação coletiva por face de quarteirão, segmento, quadra, logradouro ou divisão fiscal, a serem tratadas com base em estudo técnico do órgão competente; casos singulares em que o imóvel se encontre particularmente desvalorizado por circunstâncias objetivas comprovadas; e hipóteses em que o valor venal esteja acima do valor de mercado mesmo após as adequações coletivas ou singulares, hipótese em que se admite revisão mediante laudo técnico elaborado conforme normas da ABNT, nos termos da regulamentação.

No que se refere ao procedimento administrativo, o art. 23-B disciplina a reclamação do contribuinte e o recurso à instância superior, fixando competências, prazos de decisão e possibilidade de diligências, vistorias e reestimativa fiscal. Ao mesmo tempo, estabelece filtro objetivo para pedidos fundamentados exclusivamente em alegação de incompatibilidade com o valor de mercado quando não houver erro cadastral, exigindo demonstração de discrepância mínima, medida necessária para evitar banalização do instituto e resguardar a Administração de contestações indiscriminadas. De outro lado, garante-se expressamente a possibilidade de revisão para correção de erro cadastral, abrangendo hipóteses como área do terreno, área construída, padrão construtivo, tipologia, enquadramento fiscal, uso, testada e demais elementos do cadastro que impactem diretamente o lançamento, reforçando o dever de correção dos dados que servem de base ao IPTU.

O art. 23-C delimita o âmbito de aplicação das regras de revisão ao estabelecer que a Seção não se aplica aos casos em que já tenha havido pagamento do imposto, ainda que parcelado, porquanto extinto o crédito tributário, afastando interpretações que gerem expectativa de restituição automática e preservando a estabilidade das relações tributárias. Essa delimitação se torna ainda mais relevante considerando que o Projeto também prevê mecanismos de transição e regularização vinculados à inexistência de pagamento, evitando a multiplicação de litígios e conferindo previsibilidade ao contribuinte e ao Município.

Av. João Mafessoni, 483 / Fone (54) 3363-8100

CEP 99680-000 / CNPJ 87.708.889/0001-44

Site: www.constantina.rs.gov.br - E-mail: adm@constantina.rs.gov.br

“DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA”.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE CONSTANTINA

Por essa razão, o Projeto determina que os cadastros imobiliários sejam ajustados às novas regras e, em consequência, concede, de ofício e apenas quando não houver pagamento do imposto, a remissão parcial da dívida correspondente à diferença entre o valor originalmente lançado e aquele apurado após a aplicação dos redutores, bem como a anistia das penalidades eventualmente incidentes pelo não pagamento nas datas de vencimento. Trata-se de medida de justiça fiscal e racionalidade administrativa, voltada a viabilizar a transição para o novo modelo, evitando que a correção cadastral e a readequação do valor venal gerem penalidades incompatíveis com a própria finalidade do ajuste e, sobretudo, prevenindo a judicialização por situações que podem ser resolvidas administrativamente.

O Projeto também promove ajuste de técnica legislativa no art. 57 do Código Tributário Municipal, restringindo o redutor ali previsto ao ITBI e revogando dispositivo que tratava de IPTU no contexto daquele imposto. A medida aprimora a organização do Código, evita a permanência de regras de IPTU em capítulo destinado ao ITBI e concentra no capítulo próprio do IPTU as normas de cálculo, redutores e revisão do valor venal, tornando o sistema mais coerente e operacional.

Adicionalmente, o Substitutivo prevê regra transitória específica (art. 9º) para assegurar, durante o prazo de vacância previsto no art. 8º, efeito suspensivo no âmbito administrativo quanto à exigibilidade do IPTU e dos acréscimos legais incidentes sobre o valor controvertido, aos imóveis enquadrados nas disposições da lei, desde que o sujeito passivo protocole requerimento de revisão, reclamação ou pedido de ajuste cadastral. Essa medida tem por finalidade garantir segurança jurídica e evitar medidas de cobrança e constrição durante a fase inicial de implementação, assegurando tempo e condições administrativas para o processamento dos requerimentos e para a aplicação uniforme das novas regras, sem prejuízo da possibilidade de pagamento da parcela incontroversa pelo contribuinte.

Diante do exposto, o presente Projeto de Lei Substitutivo se apresenta como instrumento de modernização e aperfeiçoamento do Código Tributário Municipal, voltado a assegurar maior aderência do valor venal aos parâmetros reais de mercado, reduzir distorções em imóveis com grandes áreas e estruturas acessórias, organizar o procedimento administrativo de revisão com critérios técnicos e filtros objetivos e permitir a regularização de situações pretéritas não pagas por meio de remissão e anistia estritamente delimitadas, além de prever regra transitória de efeito suspensivo na vacância para prevenir litígios e cobranças indevidas. Assim, por atender ao interesse público, reforçar a justiça fiscal e aumentar a segurança jurídica do lançamento do IPTU, submete-se a proposição à apreciação dos Senhores Vereadores, esperando-se sua aprovação.

Av. João Mafessoni, 483 / Fone (54) 3363-8100

CEP 99680-000 / CNPJ 87.708.889/0001-44

Site: www.constantina.rs.gov.br - E-mail: adm@constantina.rs.gov.br

“DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA”.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE CONSTANTINA

Gabinete do Prefeito Municipal de Constantina, em 17 de abril de 2026.

Cristian Riboli Bratz
Prefeito Municipal

Av. João Mafessoni, 483 / Fone (54) 3363-8100
CEP 99680-000 / CNPJ 87.708.889/0001-44

Site: www.constantina.rs.gov.br - E-mail: adm@constantina.rs.gov.br

“DOE SANGUE, DOE ÓRGÃOS, SALVE UMA VIDA”.