LEI Nº 5.635, DE 24 DE NOVEMBRO DE 2009.

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 24 de novembro de 2009.

Fabrício Ckless Tavares da Silva
Prefeito em exercício

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

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:

URMs		**%**	
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	Maior 2.400	1

b) Para terrenos:

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

c) Para terrenos de única propriedade:

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

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	1556	60,53
GRUPO 6	50	1,94
GRUPO 7	80	3,11
Total	**2571**	**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.