

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 015/2024 DE 05 DE DEZEMBRO DE 2024
DE AUTORIA DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**

**INSTITUI A NOVA PLANTA GENÉRICA DE
VALORES DO MUNICÍPIO DE BARRA DO
GARÇAS - MT E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

LIDO EM ____/____/2024

ENCAMINHADO À ____/____/2024 COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO
____/____/2024 COMISSÃO DE ECONOMIA E FINANÇAS

-
-
-

EXECUTIVO - PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

-



MENSAGEM Nº 015 DE 05 DE Dezembro DE 2024.

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,



Com meus cordiais e respeitosos cumprimentos, submeto à superior deliberação legislativa o projeto de lei apenso, que institui a nova Planta Genérica de Valores.

A desatualização da Planta Genérica de Valores tem sido objeto de cobrança pelo Tribunal de Contas Estadual e como tal tem sido um entrave para a implantação de políticas públicas na execução de projetos que visam assegurar a devida função social das propriedades localizadas no perímetro urbano e na zona urbanizável do município.

Segundo a instrução normativa nº 511/2009 do extinto ministério das cidades em seu artigo 30 traz a seguinte redação:

Art. 30. Recomenda-se que o resultado final da avaliação retrate a real situação dos valores dos imóveis no mercado, permitindo o fortalecimento da arrecadação local dos tributos imobiliários e a promoção da justiça fiscal e social, com o tratamento isonômico dos contribuintes.

§ 1º A atividade de avaliação dos imóveis e a necessidade de manter os seus valores atualizados cabe aos administradores municipais.

*§ 2º Para manter atualizada a base de cálculo do IPTU e demais tributos imobiliários recomenda-se que o ciclo de avaliação dos imóveis seja de, no máximo, 4 (quatro) anos.
(...)*

A Planta de Valores Genéricos é parte integrante do sistema tributário municipal, sendo responsável pela formação do preço base dos imóveis localizados dentro do território municipal para fins, em especial, da cobrança do imposto sobre propriedade territorial e predial urbana.

Naturalmente, a principal finalidade da planta genérica de valores está vinculada em compor o Valor Venal Presumido do imóvel que, aplicada sobre o cadastro de contribuintes imobiliário, serve como elemento da base de cálculo para cobrança do IPTU.



$$\left(\begin{array}{c} \text{boletim de} \\ \text{cadastro} \\ \text{imobiliário} \\ \text{(BCI)} \end{array} + \begin{array}{c} \text{planta} \\ \text{genérica de} \\ \text{valores} \\ \text{(PGV)} \end{array} \right) = \begin{array}{c} \text{valor} \\ \text{venal do} \\ \text{imóvel} \\ \text{(PGV)} \end{array}$$

Desta forma, quando aplicamos a alíquota do IPTU sobre o Valor Venal do imóvel temos o valor a ser lançado a título de imposto.

$$\left(\begin{array}{c} \text{valor} \\ \text{venal do} \\ \text{imóvel} \\ \text{(PGV)} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{alíquota} \\ \text{do IPTU} \\ \text{(\%)} \end{array} \right) = \begin{array}{c} \text{Valor do} \\ \text{imposto} \\ \text{(R\$)} \end{array}$$

Muito mais do que servir de referência para a delineação da base de cálculo do IPTU municipal que terá mais de 40% desta receita empregada em despesas ligadas a saúde e educação, a Planta Genérica de Valores é indispensável para assegurar a eficácia na implementação de políticas públicas de reorganização da ocupação urbana inibindo a especulação imobiliária depredatória que tanto prejudica o poder público municipal em proporcionar os serviços urbanos básicos de atenção a população.

No projeto de lei ora encaminhado foram contemplados conceitos do direito ao contraditório no que diz respeito ao valor das propriedades dando a oportunidade para que pontuais equívocos no dimensionamento na base de cálculo sejam corrigidos de forma célere, segurança jurídica para que a prefeitura fomente o cumprimento da função social das propriedades localizadas no perímetro urbano, legitimidade, legalidade, equidade e efetividade.

Por se tratar de uma lei de natureza tributária sujeita ao princípio da anterioridade, este conteúdo precisaria ser aprovado no exercício de 2024 para produzir todos os seus efeitos a partir de 2025.

Visando o menor impacto possível a nossa população e atendendo a recomendação do nobre Tribunal de Contas do estado foi adotado um programa de progressividade da aplicação





genérica dos valores de forma que o impacto da adequação dos valores venha ocorrer de forma gradual, até mesmo permitindo que eventuais descompassos nos valores possam ser corrigidos.

Atendendo ao pedido dos nobres vereadores que participaram da apresentação do projeto de lei na planta genérica de valores foi reformulado o programa de progressividade de implantação do valor imobiliário passando de 4 para 5 anos o prazo de amortização da implantação dos valores da aludida planta, bem como foram reduzidos os valores iniciais da progressividade a serem aplicados já no exercício de 2025 em relação ao projeto anterior.

Nos termos das melhores práticas a cobrança do IPTU está dividido em 4 fases sendo o processo de composição da Planta Genérica de Valores presente no projeto de lei em epígrafe, uma das fases deste processo cíclico do lançamento do imposto a saber:

- | | | |
|----|------------------------------------|---|
| 1º | Código Tributário Municipal | Define a alíquota, a formatação da base de cálculo, isenções, forma de recolhimento |
| 2º | Planta Genérica de Valores | Valores base de cálculo, características dos imóveis e as zonas fiscais (faixas) |
| 3º | Cadastro Imobiliário | Qualificação dos imóveis (tamanho e características) e dos contribuintes (dados) |
| 4º | Administração Tributária | Regulamentação da cobrança do imposto (boletos, concessão de isenções...) |

Para a formação da Planta Genérica de Valores faz se necessário a implementação de técnicas multidisciplinares que visa aferir de forma genérica os valores tanto de área construída como de terreno objeto de fracionamento.

É pertinente destacar que a planta genérica de valores não trata apenas da base de cálculo do IPTU, uma vez que interfere diretamente em outros tributos como o ITBI, o ITCD, o imposto de renda para fins de ganho de capital, contribuição de melhoria dentre outros. Além disto, a planta genérica de valores também é uma importante ferramenta na aplicação da progressividade do IPTU para fins de cumprimento da função social da propriedade, sendo indispensável para boa execução novo plano de diretor que foi aprovado recentemente por esta egrégia casa legislativa.





No que diz respeito ao direito de propriedade, a planta genérica de valores é uma ferramenta fundamental para a implementação da regularização fundiária com finalidade econômicas assim como para os processos de desapropriação e justa indenização quando se fizer necessário.

Ao contrário do que possa parecer, a avaliação dos valores imobiliários pertinentes aos imóveis municipais urbanos não trata apenas dos valores de mercado dos imóveis, devendo ser levado em consideração os valores já praticados como base de cálculo de IPTU para fins de progressividade de uma possível implementação de valores atribuídos tanto a construção com os terrenos.

O processo de elaboração da planta genérica deve ser respaldado com critérios técnicos auditáveis sempre resguardados a ampla avaliação dos servidores lotados no setor de tributação do município, de forma que cada uma das fases do processo de confecção da planta genérica de valores possa ser avaliada por todos os interessados.

Desta forma, cumpre ressaltar que a elaboração da Planta Genérica de Barra do Garças foi realizada a partir da execução de cada uma das aludidas fases necessariamente para o bom andamento do processo normativo.

O processo de elaboração das faixas fiscais do município teve como princípio as características socioeconômicas das propriedades imobiliárias urbanas, levando-se em consideração tanto a finalidade social dos imóveis (presença de imóveis comerciais), o tamanho mínimo dos fracionamentos dos terrenos, como o Coeficiente de edificação das construções (um importante indicador que demonstra a valor agregado a construção).

Em seguida, deu-se o levantamento dos valores praticados pela atual planta genérica de valores de forma setorizada, levando-se em consideração o conjunto de imóveis dentro de cada faixa, considerando para tanto os cadastros imobiliários utilizados no exercício de 2023 e 2024.

Contudo, para manter a consistência do levantamento dos valores, apenas para fins de fixação do valor de referência praticado em cada uma das faixas, foram desprezados os valores que fossem 30% abaixo ou acima da média. Esta técnica permitiu que fossem preservados valores





ponderados, impedindo que seja atribuído aos terrenos de menor valorização faixas de valores maiores que a média já praticada.

Já na realização na terceira fase, realizaram levantamentos dos preços médios de mercado dos imóveis localizados dentro de cada uma das faixas fiscais. Neste momento aplicaríamos das metodologias previstas para avaliação por amostragens dos imóveis em cada uma das faixas fiscais definidas na fase um.

Dentro da análise realizada, observou-se indícios de que os valores praticados pelo mercado ultrapassavam em muito os preços arbitrados pela Planta Genérica de Valores chegando em alguns casos em que os valores de mercado dos imóveis mais elevados ser identificado a diferença chegou a 86% a menor.

Caso sejam encontradas grandes disparidades entre os valores venais praticados e os efetivos valores de mercado, o poder executivo municipal poderá acionar dois dos principais mecanismos de proteção ao contribuinte, a saber, os princípios da segurança jurídica e o princípio da razoabilidade.

Como foi identificado que o valor praticado pela planta genérica de valores atual é significativamente inferior ao praticado no mercado, foi elaborado uma projeção de aumento nominal sem, contudo, representar um aumento real no lançamento do IPTU.

Como o princípio da segurança jurídica é um pilar do Estado Democrático de Direito, cabe a administração pública municipal garantir de que o contribuinte não sofra uma imposição de tributos de forma abrupta e arbitrária. Daí a necessidade de se, caso seja confirmado uma grande disparidade, que sejam aplicados mecanismos de reajustes progressivos aos valores da PGV.

Por sua vez, o princípio da razoabilidade assegura que o aumento de um determinado tributo não deva ocorrer de forma desproporcional, recomendado que o reajuste ocorra de forma gradativa.

Neste sentido a aplicação de um reajuste progressivo deverá atentar para a recomendação da portaria nº 511/2009 do extinto Ministério das Cidades recomenda que os municípios revisem suas plantas de valores a cada 2 ou 4 anos. Desta forma, ainda que seja estimado



um período superior a 4 anos para se atingir o valor ideal para a planta genérica de valores, entendemos que pela restrição constitucional de tributar a previsão da progressividade do aumento não deva ultrapassar os 4 anos, quando se fara novamente necessário a revisão dos valores praticados na PGV, nos termos da portaria nº 511/2009 do extinto Ministério das Cidades.

Como forma de garantir o direito constitucional da capacidade contributiva, foi mantido e aprimorado o princípio da proporcionalidade dos valores distribuídos entre as faixas fiscais, sendo o reajuste real somente a partir do segundo ano.

Ainda que não seja possível alcançar as faixas de reajustes ideais condizentes com os valores finais de mercado, o aumento deverá permitir que gradativamente possam ser sanadas as disparidades de valores dos imóveis com maiores valores agregados dos que possuem baixo valor de mercado e que inevitavelmente são de propriedade de contribuintes de menor capacidade econômica.

Como o valor venal de um imóvel deve ser por natureza personalíssimo, foram criados critérios objetivos para fazer com que o imóvel possa ter seu valor venal majorado ou atenuado conforme a situação particular de cada um.

Um exemplo que podemos destacar foi critério urbanístico no qual um terreno pode ter seu valor mantido o reduzido caso a via pública que dá acesso a testada do terreno não seja asfaltada, não disponha de serviços de água ou de energia elétrica. Esta referida redução poderá ser superior a 40% do valor do imóvel fazendo com que os imóveis desprovidos de equipamentos urbanos recolham um IPTU menor.

Outros critérios também poderão ser adotados são o grau de conservação do imóvel, a existência ou não de calçadas e muros bem como o tipo de material no qual a edificação foi concebida.

Observa-se que o critério de dosimetria do preço final do valor venal de cada um dos móveis deverá ter a sua referência junto ao novo cadastro de contribuintes imobiliários, confeccionado pelo setor tributário.



Por fim, o projeto de lei a ser apreciado contém todas as informações necessárias para elaboração do arbitramento dos valores genéricos das propriedades dentro do território municipal.

Neste sentido, contemplados no projeto de lei que define a nova planta genérica de valores a possibilidade de revisões de valores atribuídos a unidades individuais que porventura possa não refletir a realidade mercadológica.

Cabe lembrar que a planta genérica de valores não trata apenas da base de cálculo do IPTU, uma vez que interfere diretamente em outros tributos como o ITBI, o ITCD, o imposto de renda para fins de ganho de capital, contribuição de melhoria dentre outros.

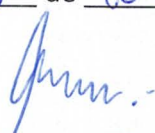
A planta genérica de valores também é uma importante ferramenta na aplicação da progressividade do IPTU para fins de cumprimento da função social da propriedade, sendo indispensável para boa execução do excelente Plano de Diretor que foi aprovado recentemente.

Além disso, a planta genérica de valores é uma ferramenta fundamental para a implementação da regularização fundiária confins econômicos assim como para os processos de desapropriação e justa indenização quando se fizer necessário.

Essas são as razões, senhor Presidente, pelas quais encaminho o projeto sob comento à soberana apreciação dessa Casa de Leis, solicitando, desde já, que os ilustres membros do Poder Legislativo entendam os motivos, que possam, ao final, auxiliar o Poder Executivo no controle e execução desta mesma norma.

Atenciosamente,

Barra do Garças/MT, 05 de dezembro de 2024.


ADILSON GONÇALVES DE MACEDO
Prefeito Municipal.



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 015 DE 05 DE Dezembro DE 2024.



“INSTITUI A NOVA PLANTA GENÉRICA DE VALORES DO MUNICÍPIO DE BARRA DO GARÇAS - MT E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”

O Excelentíssimo Senhor Adilson Gonçalves de Macedo, Prefeito Municipal de Barra do Garças - MT, no uso de sua atribuição legal, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele SANCIONA a seguinte Lei:

DISPOSIÇÃO PRELIMINAR

Art. 1º Esta Lei, com fundamento na Constituição Federal, Leis Complementares Federais, Lei Orgânica Municipal e no Código Tributário Municipal tem como objetivo assegurar o valor geral dos imóveis localizados no município de Barra do Garças - MT para fins de base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU).

§1º Os valores descritos na presente Planta Genérica de Valores não substituirão o valor venal para fins de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis *inter vivos e de direitos reais* (ITBI) com a base de cálculo já definida no Código Tributário Municipal de Barra do Garças - MT, podendo ser utilizado de forma subsidiária.

§2º Fica o poder executivo municipal responsável por regulamentar a aplicação especial da Planta Genérica de Valores para fins de regulação imobiliária no município de Barra do Garças - MT, primando sempre pela isonomia e capacidade contributiva do contribuinte.

LIVRO ÚNICO VALOR VENAL PARA A BASE DE CÁLCULO DOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE IMÓVEIS

TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2º Integram a Planta Genérica de Valores do município de Barra do Garças - MT os seguintes anexos:

- I – Mapa e tabela contendo as zonas fiscais do município;
- II – Tabela com os valores genéricos, por m² (metro quadrado) dos terrenos e edificações;

§1º Para a unidade imobiliária em que o valor da edificação não agregue valor ao terreno, deverá ser considerado para a base de cálculo apenas o valor do terreno nos termos do Código Tributário Municipal.



§2º Para fins de balizamento de preço em finalidade distinta ao do lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU), a referência de valor a ser utilizada deverá ser a do último período da planilha de progressividade.

TÍTULO II DO CÁLCULO DO VALOR VENAL

CAPÍTULO I DO VALOR VENAL DAS PROPRIEDADES NA ZONA URBANA E URBANIZÁVEL

Art. 3º Nos casos em que o terreno urbano ou urbanizável não possua edificação, o valor venal do imóvel será equivalente ao valor venal do terreno, nos termos do Código Tributário Municipal.

$$VVI = VVT$$

VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI)
VALOR VENAL DO TERRENO (VVT)

Art. 4º O valor venal do terreno urbano ou urbanizável não edificado localizado no município de Barra do Garças - MT, será apurado a partir dos dados contidos no cadastro de contribuintes imobiliários aplicado sobre o resultado da multiplicação da área da propriedade frente ao índice de valor da região fiscal em que o aludido terreno esteja localizado.

$$VVT = (IRFt \times ATT) \times CT \times EU$$

VALOR VENAL DO TERRENO (VVT)
ÍNDICE DA REGIÃO FISCAL do terreno (IRFt)
ÁREA TOTAL DO TERRENO (ATT)
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO (CT)

Art. 5º A característica do

I – PEDOLOGIA

- a) TERRENO ARGILOSO - (1,00)
- b) TERRENO ARENOSO - (0,95)
- c) TERRENO ROCHOSO - (1,00)
- d) MISTO - (1,00)
- e) NÃO DECLARADO PELO CONTRIBUINTE - (1,00)

II - TESTADA

- a) UMA UNICA FRENTE - (1,00)
- b) DUAS FRENTES - (1,20)
- c) DUAS FRENTES EM ESQUINA - (1,30)



- d) MAIS DE DUAS FRENTES - (1,35)
- e) IMÓVEL ENCRAVADO - (0,70)
- f) NÃO DECLARADO PELO CONTRIBUINTE - (1,00)

III - TOPOGRAFIA

- a) TERRENO PLANO - (1,00)
- b) TERRENO EM ACLIVE - (0,90)
- c) TERRENO EM DECLIVE - (0,90)
- d) TERRENO IRREGULAR - (0,90)
- e) TERRENO EM ENCOSTA - (0,80)
- f) ABAIXO DO NÍVEL - (0,95)
- g) ACIMA DO NÍVEL - (0,95)
- h) NÃO DECLARADO PELO CONTRIBUINTE - (1,00)

IV – FECHAMENTO

- a) MURO - (1,00)
- b) GRADE - (1,00)
- c) VIDRO - (1,00)
- d) TELA - (1,00)
- e) CERCA - (1,00)
- f) NENHUM - (1,10)
- g) NÃO DECLARADO PELO CONTRIBUINTE - (1,00)

V – CALÇADA

- a) TOTAL - (1,00)
- b) PARCIAL - (1,05)
- c) NENHUM - (1,10)
- d) NÃO DECLARADO PELO CONTRIBUINTE - (1,00)

VI – OCUPAÇÃO

- a) BALDIO - (1,05)
- b) CONSTRUÍDO - (1,00)
- c) EM OBRA - (1,00)
- d) DEMOLICAÇÃO - (1,00)
- e) RUÍNA - (1,10)
- f) TOMBADO - (0,80)
- g) NÃO DECLARADO PELO CONTRIBUINTE - (1,00)

VII – OUTRAS

- a) NORMAL/NENHUMA - (1,00)
- b) TERRENO INUNDAVEL - (0,80)
- c) TERRENO ALAGADO - (0,75)
- d) DENTRO DE APP DESDE QUE REGULARIZADO - (0,70)
- e) NÃO DECLARADO PELO CONTRIBUINTE - (1,00)



Parágrafo único. Deverá o chefe do poder executivo promover a regulação dos termos aplicados as características do terreno.

Art. 6º Os equipamentos urbanos (EU) que deverão ser analisados são:

I – PAVIMENTAÇÃO

- a) ASFALTO - (1,10)
- b) PARALELEPIPEDO - (1,10)
- c) BLOCO CIMENTICIO- (1,10)
- d) NENHUM - (1,0)
- e) NÃO DECLARADO PELO CONTRIBUINTE - (1,00)

II – REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

- a) EXISTENTE – (1,00)
- b) INEXISTENTE – (0,90)
- c) NÃO DECLARADO PELO CONTRIBUINTE - (1,00)

III - REDE DE ABASTECIMENTO DE ENERGIA

- a) EXISTENTE – (1,00)
- b) INEXISTENTE – (0,90)
- c) NÃO DECLARADO PELO CONTRIBUINTE - (1,00)

IV - REDE DE ABASTECIMENTO DE ESGOTO

- a) EXISTENTE – (1,10)
- b) INEXISTENTE – (1,00)
- c) NÃO DECLARADO PELO CONTRIBUINTE - (1,00)

Parágrafo único. Deverá o chefe do poder executivo promover a regulação dos Equipamentos Urbanos (EU).

Art. 7º Caso o terreno faça frente para duas ou mais vias públicas pertencentes a regiões fiscais distintas, deverá ser considerado para fins de cálculo do valor venal o índice de maior valor.

Art. 8º Os imóveis em situação de ruína serão considerados como Terrenos não edificadas para fins aplicação da alíquota do IPTU.

Art. 9º Nos casos em que o terreno urbano ou urbanizável possua edificação, este terá acrescido ao cálculo de seu valor venal o valor da construção, nos termos do Código Tributário Municipal.





$$VVI = VVT + VE$$

VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI)

VALOR VENAL DO TERRENO (VVT)

VALOR DA EDIFICAÇÃO (VE)

Art. 10. O valor da edificação será obtido a partir dos dados contidos no cadastro de contribuintes imobiliários por meio da aplicação do Índice da Região Fiscal calculado sobre a área total edificada, levando em consideração às características da edificação e dos equipamentos urbanísticos.

$$VE = (IRFt \times ATE) \times CE$$

VALOR DA EDIFICAÇÃO (VE)

ÍNDICE DA REGIÃO FISCAL TERRITORIAL (IRFt)

ÁREA TOTAL EDIFICADA (ATE)

CARACTERÍSTICA DA EDIFICAÇÃO (CE)

EQUIPAMENTOS URBANÍSTICOS (EU)

Art. 11. A Característica da Edificação (CE) levará em consideração os seguintes elementos:

I – ESTRUTURA

- a) ALVENARIA - (1,10)
- b) MADEIRA - (0,80)
- c) METAL - (0,85)
- d) MISTO - (1,00)
- e) OUTROS – (1,00)
- f) NÃO DECLARADO PELO CONTRIBUINTE - (1,00)

II – COBERTURA

- a) TELHA CERÂMICA - (1,00)
- b) TELHA CONCRETO - (1,10)
- c) FIBROCIMENTO - (0,95)
- d) TELHADO VERDE - (0,90)
- e) ZINCO - (1,00)
- f) LAJE - (1,10)
- g) OUTROS NÃO DECLARADO PELO CONTRIBUINTE - (1,00)

III – CONSERVAÇÃO

- a) ÓTIMO - (1,15)



- b) BOM – (1,00)
- c) REGULAR – (0,9)
- d) RUIM – (0,7)
- e) INABITAVEL OU NÃO DECLARADO PELO CONTRIBUINTE - (1,00)

IV – PISCINA/DECK

- a) EXISTENTE – (1,20)
- b) INEXISTENTE – (1,00)
- c) NÃO DECLARADO PELO CONTRIBUINTE - (1,00)

Parágrafo segundo. Presume-se como tendo uma ótima conservação o imóvel que possua até cinco anos da homologação do habite-se de reforma ou de edificação.

Parágrafo segundo. Deverá o chefe do poder executivo promover a regulação das Característica da Edificação (CE).

CAPÍTULO II
DO VALOR VENAL DAS CHÁCARAS DE LAZER E GLEBAS
NA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

SEÇÃO I
Base de cálculo Chácara de lazer e glebas localizadas dentro
do perímetro urbano, zona urbanizável

Art. 12. O cálculo do valor do terreno será a área total da chácara sobre o índice da respectiva Zona Fiscal descrita no anexo.

SEÇÃO II
Chácara de lazer e glebas localizadas dentro do perímetro urbano,
zona urbanizável e que possuam ATÉ 10.000 m²

Art. 13. Para a identificação do valor venal dos terrenos de chácara de lazer e glebas localizadas dentro do perímetro urbano, zona urbanizável e que possuam ATÉ 10.000 m², e que não possuam edificações ou benfeitorias será o mesmo descritos nos artigos anteriores.

$$\text{VVI} = \text{VVT}$$

VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI)
VALOR VENAL DO TERRENO (VVT)

Parágrafo único. Para a identificação do valor venal dos terrenos de chácara de lazer e glebas localizadas dentro do perímetro urbano, zona urbanizável e que possuam ATÉ 10.000 m², e que não possuam edificação será o mesmo descritos nos artigos anteriores.



$$VVT = IRFt \times ATT$$

VALOR VENAL DO TERRENO (VVT)

ÍNDICE DA REGIÃO FISCAL do terreno (IRFt)

ÁREA TOTAL DO TERRENO (ATT)

Art. 14. Para a identificação do valor venal dos imóveis (VVI) de chácaras de lazer e glebas localizadas dentro do perímetro urbano, zona urbanizável e que possuam ATÉ 10.000 m², tendo elas edificações ou benfeitorias, o cálculo será realizado da seguinte forma.

$$VVI = (VVT + VE) \times VB$$

VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI)

VALOR DO TERRENO (VVT)

VALOR DA EDIFICAÇÃO (VE)

VALOR DAS BENFEITORIAS (VB)

§1º Para a identificação do valor da edificação (VE) de chácaras de lazer e glebas localizadas dentro do perímetro urbano, zona urbanizável e que possuam ATÉ 10.000 m², será o mesmo descritos nos artigos anteriores.

SEÇÃO III

Chácaras de lazer e glebas localizadas dentro do perímetro urbano,
zona urbanizável e que possuam ACIMA de 10.000 m²

Art. 15. O cálculo das Glebas urbanas que possuam ACIMA de 7.800 m² e das chácaras de lazer terão seu valor venal do imóvel calculado a partir do valor apurado com o terreno, benfeitoria e edificação.

$$VVI = (VVT + VE) + VB$$

VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI)

VALOR DO TERRENO (VVT)

VALOR DAS BENFEITORIAS (VB)

VALOR DA EDIFICAÇÃO (VE)

§1º Para a identificação do valor da edificação (VE) de chácaras de lazer e glebas localizadas dentro do perímetro urbano, zona urbanizável e que possuam ACIMA de 10.000 m², será o mesmo descritos nos artigos anteriores.

§2º Para a identificação do valor das benfeitorias (VB) de chácaras de lazer e glebas localizadas dentro do perímetro urbano, zona urbanizável e que possuam ATÉ 10.000 m², será realizado a partir da seguinte fórmula:

§3º A característica das benfeitorias (CB) levará em consideração os seguintes elementos:

$$CB = CBp \times CBq \times CBe \times CBl \times CBa$$

I – CHAFARIZ;

- a) EXISTENTE – (1,20)
- b) INEXISTENTE – (1,00)
- c) NÃO DECLARADO PELO CONTRIBUINTE - (1,00)

II – QUADRA OU CAMPO DE FUTEBOL OU SEMELHANTE;

- a) EXISTENTE – (1,20)
- b) INEXISTENTE – (1,00)
- c) NÃO DECLARADO PELO CONTRIBUINTE - (1,00)

III – ESTABULO OU EQUIVALENTE;

- a) EXISTENTE – (1,20)
- b) INEXISTENTE – (1,00)
- c) NÃO DECLARADO PELO CONTRIBUINTE - (1,00)

IV – LAGO CONTENPLATIVO;

- a) EXISTENTE – (1,20)
- b) INEXISTENTE – (1,00)
- c) NÃO DECLARADO PELO CONTRIBUINTE - (1,00)

V – HELIPORTO E PISTA DE AVIÃO.

- a) EXISTENTE – (1,20)
- b) INEXISTENTE – (1,00)
- c) NÃO DECLARADO PELO CONTRIBUINTE - (1,00)

§ 4º Deverá o chefe do poder executivo promover a regulação das características das benfeitorias (CB).

§5º Nos casos das Glebas localizadas dentro do perímetro urbano ou zona urbanizável que possuam ACIMA de 10.000 m² ou chácaras de lazer, estas terão aplicado a seu ÍNDICE DA REGIÃO FISCAL do terreno o seguinte índice regressivo:

ÁREA M ²	REGRESSIVIDADE IRFt
Até 10.000	1,00
Acima de 10.000 até 15.000	0,95
Acima de 15.000 até 20.000	0,90



Acima de 20.000 até 25.000	0,80
Acima de 25.000 até 30.000	0,70
Acima de 30.000 até 35.000	0,65
Acima de 35.000 até 40.000	0,60
Acima de 40.000	0,55

CAPÍTULO III

DA DECLARAÇÃO DAS INFORMAÇÕES DO CADASTRO DE CONTRIBUINTE.

Art. 16. A prestação de todas as informações para a abertura inicial Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) como as alterações das características do imóvel deverá ser prestada pelo contribuinte nos termos do decreto regulamentar.

Parágrafo único. Em sendo verificada a ausência da prestação de informações por parte do contribuinte, deverá a administração tributária, após tomar conhecimento das mudanças das características do imóvel promover a readequação junto ao Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) de forma a manter atualizados os dados cadastrais independente de comunicação previa do contribuinte.

CAPÍTULO IV

DA REVISÃO DO VALOR DA BASE DE CÁLCULO DO IPTU

SEÇÃO I

Do recurso sumário

Art. 17. Para as propriedades localizadas no perímetro urbano ou urbanizável com metragem do terreno inferior a 50.000 (cinquenta mil) metros quadrados, bem como as chácaras de lazer o recurso para avaliação do valor da propriedade poderá ser proposto junto ao setor de tributos da prefeitura devendo este ser analisado de forma célere e monocrática.

§1º O prazo para a apreciação do recurso será de 15 (quinze) dias corridos podendo ser estendido em igual período desde que de forma fundamentada.

§2º O recurso poderá ser proposto por meio de um pedido inicial e deverá ser instruído com os documentos elencados junto ao Decreto Regulamentar.

§3º Sendo a documentação insuficiente para a apreciação do pedido, o agente analisador do recurso poderá realizar diligências até a propriedade que compõe o objeto do recurso.

Art. 18. Do parecer contrário ao pedido do contribuinte caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias corridos ao Gerente de Arrecadação para que a decisão seja reavaliada.

§1º Permanecendo a decisão tomada pelo primeiro julgador fica mantida a decisão, devendo ser dado ciência ao contribuinte do inteiro teor da decisão.

§2º No caso de a decisão da primeira instância ser reformulada, deverá ser providenciada a retificação do Cadastro Imobiliário junto à Administração Tributária Municipal.

SEÇÃO II Do Recurso Ordinário

Art. 19. Para as demais propriedades não enquadradas no artigo 17, a Reclamação quanto ao valor venal da propriedade poderá ser proposto junto ao setor tributário.

§ 1º O recurso poderá ser proposto por meio de um pedido inicial e deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I – Projeto da área edificada;
- II – Fotos da edificação;
- III – Análise descritiva da propriedade;
- IV – Cópia da Certidão de registro do imóvel emitida a menos de dois anos.
- V – Matrícula do imóvel junto ao RGI.

§ 2º Todo o trâmite de avaliação do recurso deverá obedecer aos procedimentos adotados pelo Código Tributário Municipal.

SEÇÃO III Demais aspectos do recurso

Art. 21. Apenas o contribuinte responsável pelo pagamento do tributo ou seu procurador é competente para requerer a revisão do valor venal de sua propriedade.

Parágrafo único. Nos casos em que existam responsáveis subsidiários pelo recolhimento do imposto estes também poderão requerer a revisão do valor venal.

Art. 22. No ato da interposição do recurso o contribuinte deverá realizar a revisão de seu cadastro na central de atendimento ao contribuinte fornecendo obrigatoriamente:

- I – O endereço de correio eletrônico para o recebimento de notificações ou retirar a notificação, nos termos do Decreto Regulamentar;
- II – Os dados do contribuinte e de seus representantes legais nos termos do Decreto Regulamentar.

Art. 23. A notificação do sujeito passivo será realizada pela Administração Tributária Municipal, preferencialmente, por meio de processo eletrônico, através de Correio Eletrônico previamente cadastrado quando da Realização do Cadastro Mobiliário Municipal ou através do Domínio Tributário Eletrônico – DTE.

§1º Além das formas de notificação descritas no caput, serão admitidas as seguintes formas de notificação:

- I – pessoalmente por agente da Administração Tributária Municipal;
- II – por postagem pelas empresas de correios;
- III – comunicação quando o contribuinte comparecer junto a Fazenda Pública municipal;
- IV – por meio de publicação no edital no Diário Oficial do Município – DOM, ou equivalente.



§2º Considerará a notificação entregue:

- I – no ato da entrega quando realizada pelo agente da Fazenda Pública;
- II – 05 (cinco) dias após a postagem dos correios e correspondência eletrônica;
- III – com a entrega da comunicação junto a Administração Tributária Municipal;
- IV – na abertura da notificação eletrônica ou dez dias após o envio, e;
- V – no dia seguinte à publicação do edital no Diário Oficial do Município – DOM.

§3º O sujeito passivo deverá cadastrar endereço de correio eletrônico para o recebimento de notificações ou retirar a notificação no setor tributário na sede da Prefeitura de Barra do Garças.

Art. 24. Fica suspensa o lançamento do imposto enquanto o valor venal estiver sendo objeto de recurso, desde que protocolado antes do surgimento do fato gerador.

Art. 25. Restarão prejudicados os recursos que:

- I – Tiverem o viés meramente protelatório;
- II – Tiverem seu objeto já apreciado em recursos anteriores.
- III – O requerente não for competente para postular;
- IV – Não forem fornecidas a documentação mínima.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

SEÇÃO ÚNICA Das disposições finais.

Art. 26. Os valores descritos na presente Planta Genérica de Valores estão expressos em moeda corrente e terá sua atualização realizada pelo índice adotado pelo Código Tributário em sua Unidade Fiscal Municipal, sendo os reajustes seguidos de acordo com a mera correção monetária promovida pela administração municipal e publicado por meio de decreto regulamentar até o último dia útil do exercício.

Parágrafo único. Qualquer reajuste acima da correção monetária deverá ser promovido por lei específica para esta finalidade.

Art. 27. A distribuição das zonas fiscais foi realizada geograficamente nos termos do anexo da presente lei e nos termos do Decreto Regulamentar.

Parágrafo único. Aos Imóveis nos Distritos localizados na Zona de Urbanização Específica deverão ser aplicado os valores descritos no Setor Fiscal 31.

Art. 28. Os parcelamentos de solo localizados fora do espaço urbano ou de expansão urbana que sejam descaracterizadas como áreas rurais, quando não discriminados nos anexos deverão ser enquadrados na Zona Fiscal 31, ressalvada a hipótese descrita no artigo 34 da presente lei.

Art. 29. Deverá o poder executivo municipal editar até o último dia útil do exercício Decreto regulamentar atualizando o descritivo do anexo da presente Planta Genérica de Valores, que discrimina, por face dos terrenos, as respectivas zonas fiscais, considerando o nome dos logradouros e os números das quadras.





Art. 30. Presume-se para fins de fixação da base de cálculo do IPTU como sendo todo o perímetro urbano e suas alterações posteriores.

Art. 31. Fica autorizado ao Poder Executivo Municipal a Utilização da presente Planta Genérica de Valores a aplicação dos elementos valorativos considerando sempre o último nível da progressividade dos valores nas seguintes hipóteses:

I – Promover a avaliação dos imóveis para fins da utilização do aludido bem para fins de quitação de tributos municipais por meio da dação em pagamento;

II – Realizar o balizamento do valor do imóvel para compor a média ponderada no processo de análise de base de cálculo do Imposto sobre Transmissão onerosa de bens imóveis intervivos ;

III – Realizar a avaliação de seu próprio patrimônio Imobiliário;

IV – Para realizar o arbitramento do valor da propriedade com finalidade de regularização fundiária.

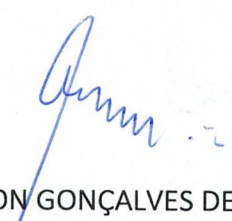
Art. 32. Fica ainda autorizado o poder executivo municipal a conceder uma redução de até 90% (Noventa por cento) no arbitramento da base de cálculo dos imóveis para fins de Regularização Fundiária nos termos do Decreto Regulamentar.

Art. 33. Em sede de uso e ocupação do solo para fins de utilização da propriedade segundo sua finalidade social, fica o poder executivo municipal responsável pela aplicação da presente Planta Genérica de Valores para fins de progressividade do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU) nos termos do Código Tributário Municipal.

Art. 34. No caso da ocorrência de imóveis não cadastrados, ou sem valor estabelecido pela Planta Genérica de Valores mencionada no caput o seu valor será determinado pelo Órgão Municipal competente, com valores equivalentes aos dos imóveis lindeiros ou confinantes, guardadas as diferenças topográficas e físicas.

Art. 35. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, salvo para a matéria que possua reserva constitucional de anterioridade, que passará a vigorar no dia 1º de janeiro de 2025, quando restará revogadas todas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Barra do Garças/MT, 05 de dezembro de 2024.


ADILSON GONÇALVES DE MACEDO
Prefeito Municipal