COMISSÃO DE VIAÇÃO, OBRAS PÚBLICAS E URBANISMO.

PARECER Nº 31 DE 2025.

PROPOSIÇÃO: **PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 216, DE 2025** "Dispõe sobre alterações, nas tabelas que especifica, da Lei Municipal n.º 6.433, de 23 de dezembro de 2014, e na Lei Municipal n.º 5.321, de 30 de setembro de 2009."

PROPONENTE: Executivo Municipal.

RELATOR: Vereador Cidão da Telepar/PODE

VOTO DO RELATOR: **FAVORÁVEL**

PARECER DA COMISSÃO: **FAVORÁVEL**

RECEBIDO EM: 17/12/25 às 08:45
DIRETORIA LEGISLATIVA

I. DO RELATÓRIO

Chegou para análise e emissão de parecer desta Comissão o Projeto de Lei Ordinária nº 216, de 2025, que "Dispõe sobre alterações, nas tabelas que especifica, da Lei Municipal n.º 6.433, de 23 de dezembro de 2014, e na Lei Municipal n.º 5.321, de 30 de setembro de 2009."

O Projeto de Lei nº 216, de 2025 promove alterações na legislação municipal com o objetivo de atualizar a base de cálculo do IPTU em Cascavel. Para isso, modifica dispositivos da Lei nº 6.433, de 2014 e da Lei nº 5.321, de 2009, especialmente no que se refere aos critérios de definição do valor venal dos imóveis. O texto altera o artigo 40 e as Tabelas III e IV da Lei nº 6.433, de 2014, atualizando os valores por metro quadrado dos terrenos e das edificações com base na Planta Genérica de Valores (PGV), de modo a aproximar a base de cálculo dos valores efetivamente praticados no mercado imobiliário.

Estabelece ainda que o valor venal do terreno deverá representar, no mínimo, 70% do valor médio comercial do respectivo zoneamento, aplicando esse percentual de forma gradual a iniciar a partir do exercício de 2026 e a partir de 2027, 5% até o limite que a lei determina. Também fica estabelecido o limite máximo anual de 30% de aumento do IPTU quando decorrente de modificações da PGV. O

Edson

projeto também ajusta o artigo 3º da Lei nº 5.321, de 2009, definindo como fato gerador do IPTU a data de lançamento e emissão do imposto a cada exercício, e também altera o art. 26-A, onde atualiza a regra de desconto para pagamento à vista, que poderá ser de até 20% a critério do Executivo. Revoga a Lei Municipal nº 6.947, de 2018 e estabelece que a nova Lei entrará em vigor 90 dias após sua publicação.

A justificativa aponta que a revisão da PGV é medida necessária e obrigatória, pois desde 2019 não houve atualização, o que gerou defasagem significativa diante da valorização imobiliária e da expansão urbana ocorridas nos últimos anos. Destaca-se que o Tribunal de Contas do Estado, por meio do Acórdão nº 508, de 2022, recomendou a todos os municípios a revisão periódica da PGV, a cada quatro anos, como forma de garantir justiça fiscal e isonomia na cobrança do IPTU. Além disso, a recente Reforma Tributária, instituída pela EC 132, de 2023, passou a permitir que os municípios atualizem a base de cálculo do IPTU acima da inflação, desde que previsto em lei municipal, reforçando a legitimidade da proposta encaminhada. O Executivo esclarece que os novos valores aproximam a tributação da realidade do mercado, mas ainda permanecem inferiores aos custos de construção atualmente apurados.

Por fim, estima-se um incremento substancial na arrecadação do IPTU, contribuindo para o equilíbrio fiscal e para o atendimento das necessidades do Município.

Segue anexado ao projeto o Acordão do Tribunal nº 508, de 2022, a Portaria nº 3.242, de 9 de novembro de 2022 que aprova as diretrizes para a criação, a instituição e a atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário – CTM, nos municípios brasileiros e a Planta Genérica de Valores (PGV).

Eis a síntese do que importa.

II. FUNDAMENTAÇÃO E VOTO DO RELATOR

Na forma do disposto no art. 64, inciso I, do Regimento Interno desta Casa de Leis, relato a presente proposição que, cumprindo os prazos regimentais, submeto à análise e deliberação dos demais membros desta Comissão. Nos termos do art. 46 do mesmo Regimento, compete a esta instância tratar dos juízos de conveniência e oportunidade da matéria.

O Projeto de Lei nº 216, de 2025, promove alterações na Lei Municipal nº 6.433, de 2014 e na Lei nº 5.321, de 2009, com o objetivo de atualizar a Planta Genérica de Valores (PGV) e os critérios de cálculo do valor venal dos imóveis utilizados como base para lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

O projeto altera o artigo 4º e 5º respectivamente que trata das Tabelas III e IV da Lei nº 6.433,

de 2014, redefinindo os valores por metro quadrado dos terrenos e das edificações, estabelece a aplicação gradativa do percentual mínimo de 70% do valor médio comercial e atualiza a forma de apuração do fato gerador prevista na Lei nº 5.321, de 2009, além de ajustar o percentual de desconto para pagamento à vista, e revogar na integralidade a Lei Municipal nº 6.947, de 2018.

A justificativa enviada pelo Executivo sustenta a necessidade de revisão da PGV diante da defasagem acumulada desde 2019, bem como as recomendações do Tribunal de Contas do Estado do Paraná (Acórdão nº 508, de 2022), que orienta os municípios a realizarem atualização periódica da PGV em intervalos máximos de quatro anos, a fim de garantir justiça fiscal e isonomia tributária.

Compete a esta Comissão, nos termos regimentais, apreciar matérias relativas ao desenvolvimento urbano, ordenamento territorial, infraestrutura, uso e ocupação do solo e organização espacial do Município. Embora a matéria trate de aspectos tributários, sua essência incide diretamente sobre a gestão do território, pois a Planta Genérica de Valores constitui instrumento técnico fundamental para a classificação das zonas urbanas, refletindo padrões de urbanização, infraestrutura instalada, valor imobiliário por região e planejamento urbano como um todo.

A atualização das tabelas e valores venais impacta diretamente no equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a justa distribuição dos encargos tributários, uma vez que a PGV expressa o grau de valorização das áreas conforme infraestrutura disponível, mobilidade urbana, serviços públicos ofertados e diretrizes de zoneamento definidas pelo Município.

Ademais, a aplicação gradual dos novos valores e o limite anual de elevação do IPTU demonstram preocupação em evitar distorções abruptas que possam afetar a dinâmica urbana e econômica, ao mesmo tempo em que corrigem as assimetrias existentes entre bairros que passaram por forte valorização imobiliária e outros que mantiveram crescimento mais moderado.

Importante ressaltar que a atualização da PGV é instrumento indispensável para o adequado planejamento urbano, pois garante que o Município disponha de uma base de referência condizente com a realidade, permitindo melhor diagnóstico territorial e mais precisão em políticas públicas de infraestrutura, mobilidade e ordenamento do solo.

Diante disso, entende-se que o projeto está em consonância com as atribuições desta Comissão, pois contribui para o aperfeiçoamento da política de desenvolvimento urbano e para a correção de defasagens estruturais na valoração das áreas urbanas e edificações.

Diante do exposto, considerando a pertinência do tema com a competência desta Comissão e observada a adequação técnica das alterações propostas, bem como por entender que ele contribui para o aprimoramento do planejamento urbano, para o equilíbrio na valoração imobiliária e para a correta

estruturação da Planta Genérica de Valores, instrumento essencial de ordenamento territorial do Município, na qualidade de relator, manifesto meu voto **FAVORÀVEL** à aprovação do Projeto de Lei nº 216, de 2025.

Cidão da Telepar
Vereador/PODE
Relator

III. VOTO E PARECER DA COMISSÃO

Em face de todo o exposto, a Comissão, pela totalidade dos seus membros, acata o voto do eminente relator e manifesta pelo **Parecer FAVORÁVEL ao Projeto de Lei Ordinária nº 216, de 2025.**

Sala da Comissão de Viação, Obras Públicas e Urbanismo.
Cascavel, 11 de dezembro de 2025.

Edson Souza
Vereador/MDB
Secretário

Sadi Kisiel
Vereador/Republicanos
Membro