Av. Ibicuí, S/ Nº - CEP 97180-000 – Fones: (55) 3612.4246 – Fone/Fax: (55) 3612.4901

PROJETO DE LEI MUNICIPAL N.º 035 DE 08 DE NOVEMBRO DE 2021.

"Autoriza o poder executivo municipal alterar as zonas fiscais, fixar a planta de valores e alterar Art. 8º da lei 437/2007 - CTM".

LEI

Art. 1º- São determinadas as Zonas Fiscais do Município de Dilermando de Aguiar, de I à VI, conforme relacionadas a seguir :

I - PRIMEIRA ZONA FISCAL (1/6):

a) Av. Ibicuí, trecho compreendido entre a Rua Gaspar Martins e Rua duque de Caxias;

b) Av. Rocha Vieira, trecho compreendido entre a Av. Ibicuí até a Ponte da Avenida Rocha Vieira;

II - SEGUNDA ZONA FISCAL (2/6):

a) Avenida Ibicuí, trecho compreendido entre a Rua Duque de Caxias até o final no sentido SUL;

b) Rua Independência, trecho compreendido entre a Rua Rio Branco e a Rua Gaspar Martins;

c) Rua Duque de Caxias, trecho compreendido entre a Av. Ibicuí e a Rua Joao Pinto;

d) Rua Rio Branco, trecho compreendido entre a Rua Independência e a Av. Rocha Vieira;

e) Rua 15 de Novembro, trecho compreendido entre a Rua da República e a Rua Feliciano Borges;

f) Rua Júlio de Castilhos, trecho compreendido entre Avenida Ibicuí e Rua Independência,

III - TERCEIRA ZONA FISCAL (3/6):

a) Rua Independência, trecho compreendido entre a Rua Rio Branco e Rua Duque de Caxias;

b) Rua Duque de Caxias, trecho compreendido entre Rua Joao Pinto e Avenida Rocha Vieira;

c) Rua da República, trecho compreendido entre a Rua 15 de Novembro e Rua Gaspar Martins;

d) Rua Júlio de Castilhos, trecho entre Rua Independência até a ponte com a divisa com propriedade de Romeu Iop Balconi.

e) Rua Gaspar Martins, trecho compreendido entre a Av. Ibicuí e a Rua da República;
f) Rua Feliciano Borges em toda sua extensão;
g) Rua João Pinto, em toda a sua extensão;
h) Rua Jorge Timm, trecho compreendido entre a Av. Ibicuí até a ponte próxima a EstaçãoFerroviária;
i) AV. Ibicuí, trecho compreendido da Estrada de Ferro até a ponte em direção a SãoPedro do Sul;
j) Avenida Rocha Vieira, trecho compreendido entre a ponte e Rua Vergílio Mortari.
k) Rua Miguel Crespam
l) Rua Mauricio Pecentet
m) Rua Brinco de Princesa

IV- QUARTA ZONA FISCAL (4/6):

a) Rua Roque Calage, em toda a sua extensão;
b) Av. Rocha Vieira, trecho compreendido da Rua Virgílio Mortari até o final do perímetro urbano, a 100 (cem) metros do cemitério municipal;
c) Rua Duque de Caxias, trecho compreendido entre a Av. Rocha Vieira e a Rua dos Aposentados;
d) Rua Guilherme Athayde, em toda a sua extensão;
e) Rua João José Gonçalves, em toda a sua extensão;

V - QUINTA ZONA FISCAL (5/6):

a) Rua dos Cedros, em toda a sua extensão;
b) Rua Caturino Cezar, em toda a sua extensão;
c) Rua dos Aposentados, em toda a sua extensão;
d) Rua das Guajuviras, em toda a sua extensão;
e) Rua Travessa das Pitangueiras, em toda a sua extensão;
f) Rua da Laranjeiras, em toda a sua extensão;
g) Rua dos Trilhos, em toda a sua extensão;
h) Demais Logradouros não identificados.

VI - SEXTA ZONA FISCAL (6/6):

a) Glebas.

Art. 2º- Fica estabelecido o valor do metro quadrado de terreno por Zona Fiscal, conforme aseguir identificado:

I - Primeira Zona Fiscal, Código da Planta "A" = R$ 78,00;
II - Segunda Zona Fiscal, Código da Planta "B" = R$ 65,00
III - Terceira Zona Fiscal, Código da Planta "C" = R$ 52,00;
IV - Quarta Zona Fiscal, Código da Planta "D" = R$ 40,00;
V - Quinta Zona Fiscal, Código da Planta "E" = R$ 17,00;
VI - Sexta Zona Fiscal = R$ 1,50.

Art. 3º- Fica estabelecida a Planta Genérica de Valores de conformidade com o zoneamentodescrito no Artigo 1º desta Lei, fazendo parte integrante da mesma.

Art. 4º- O valor do ponto que servirá de base para cálculo do valor venal das construções, conforme descreve o Código Tributário Municipal e consta no **B**oletim de **I**nformações **C**adastrais - **BIC** , será de R$ 14,00 (quatorze reais).

Art. 5º - Altera o art. 8º da Lei Municipal 437/07 passando a vigorar da seguinte forma:

*" **Art 8º** - O imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana é calculado sobre o valor venal do imóvel.*
§ 1º Quando se tratar do prédio, a alíquota para o cálculo do imposto será:
*I - para imóveis residenciais de **0,28%.***
*II - para os demais, de **0,42%.***

*-§ 2º Quando se tratar de terreno, a alíquota para o cálculo do imposto será de **0,66%.***
§ 3º Para efeitos de tributação, nas Zonas e Subzonas fiscais, o preço do metro quadrado do terreno será determinado por face de quarteirão.
§ 4º As glebas cuja área exceder a 5.000 metros quadrados terá redução de 50% (cinquenta por cento) sobre a parte que exceder essa medida.
§ 5º Será considerado terreno sujeito à alíquota prevista para a Zona Fiscal em que estiver localizado, o prédio incendiado, condenado a demolição ou à restauração, ou em ruínas.
§ 6º No caso de área particularmente desvalorizada em virtude de configuração muito irregular ou acidente topográfico desfavorável, como a existência de córrego, sanga,

pedreira, talude exagerado, alagamento ou inundação, no mínimo durante seis meses, ou ainda outros acidentes que concorram para depreciação de modo permanente ou periódico, influindo de maneira injusta ou inadequada na avaliação, assim como para os terrenos encravados, aplicar-se-á uma redução no valor venal até o limite de 50% (cinquenta por cento), conforme dispuser o regulamento."

Art. 6º- Esta Lei será regulamentada por Decreto Executivo, no que couber.

Art. 7º- Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, surtindo seus efeitos a contar de 1º de março de 2022.

Art. 8º- Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal, Dilermando de Aguiar, aos 08 (oito) dias do mês de novembro do ano de 2021.

Luiz Carlos Wagner
Secretário de Administração, Fazenda, Desenvolvimento e Planejamento

Anamaria Lima de Lima
Prefeita em Exercício

Anamaria Lima de Lima
Prefeita em exercício
Pref. Dilermando de Aguiar/RS

Mensagem Justificativa ao Projeto de Lei Municipal nº 035 de 08 de novembro de 2021.

Senhor Presidente,
Nobres Vereadores

Encaminho a Vossa Senhoria e Ilustres Vereadores dessa Casa Legislativa o presente Projeto de Lei que trata da Planta de Valores que disciplina a base de cálculo para lançamento do IPTU, em regime de Urgência.

Sendo o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e a Taxa de Lixo um dos poucos tributos de competência exclusiva do Município, sua importância como fonte de receita própria é cada vez mais destacada pela Legislação Federal e, acima de tudo, pela necessidade de arrecadação dos Municípios para fazer frente às crescentes demandas e na busca da tão fala da justiça social.

Por estas razões a municipalidade deve manter a Planta Genérica de Valores sempre atualizada, capaz de, a qualquer tempo, refletir as condições reais do poder contributivo dos munícipes, estando apta quanto as avaliações de imóveis para os fins de compra e venda, aluguel, hipoteca, seguro, etc.

Nessas condições temos as avaliações individuais e permite-nos através de metodologia específica, obtermos valores confiáveis para aquele momento e para aquele determinado fim. As avaliações para fins de tributação são feitas em massa, são as avaliações coletivas e buscam determinar valores que servirão de base para cálculo dos tributos (IPTU, ITIVBI).

Como diferença significativa entre avaliações individuais e em massa, devemos alertar que, devido à necessidade da abrangência, muito se perde nas variáveis que concorrem para a formação dos valores. Trata-se, portanto, a avaliação para a Planta de Valores com a generalidade exigida para o caso.

O importante para a avaliação dos imóveis é que estejam todos os sujeitos aos mesmos critérios, lançados sobre as mesmas bases e levantadas no mesmo tempo. Com esses procedimentos minimizam-se as perdas do rigorismo do detalhe.

Para uma adequada elaboração da Planta de Valores Genéricos, são necessárias condições básicas, tais como:

- Conhecimento pormenorizado dos polos influenciadores dos valores imobiliários da cidade;
-Informações oriundas do mercado imobiliário;

- Conhecimento detalhado da legislação pertinente aos imóveis (Código Tributário, Lei de Parcelamento do Solo Urbano, Código de Obras e Meio Ambiente, Plano Diretor entre outros);
-Existência de um adequado e atualizado cadastro de imóveis.

Para as avaliações em massa devem ser priorizadas as determinações do justo valor relativas entre os imóveis que compõem o universo avaliado, antes até do valor absoluto dos mesmos no mercado.

Cabe ressaltar que o parâmetro de comparação que o contribuinte dispõe para a verificação do valor de seu imposto é sempre o incidente sobre o imóvel do vizinho ou do seu conhecido. A experiência tem demonstrado que as principais reclamações referentes ao IPTU não se referem ao valor do imposto isoladamente, mas a relação deste como do outro imóvel, nem sempre similar ou comparável.

A metodologia utilizada foi à atribuição do valor do metro quadrado de terrenos quadra por quadra, levando-se em consideração o fator localização, serviços públicos, equipamentos públicos, capacidade de uso do solo urbano, geomorfologia, etc...

Adotada esta metodologia, foram delimitadas as zonas (zonas de valores homogêneos) através da determinação de valores por face de quadra, em cada quarteirão, o que comparativamente a Planta Genérica de Valores anterior houve grandes variações dessas delimitações pelo crescimento e melhorias havidas no Município.

Assim os valores sugeridos como base para apuração dos valores venais dos terrenos e das construções levaram em conta a realidade do mercado imobiliário do Município de Dilermando de Aguiar, sendo que a defasagem está no metro quadrado dos terrenos, isso de muito tempo, pois a última Planta Genérica de Valores é do ano de 2.008, isto é, um período de 13 (treze) anos de defasagem em relação ao mercado imobiliário.

Por essa defasagem a administração atual estabelece uma proporcionalidade de alíquotas a fim de propiciar menor impacto possível, apesar de que os munícipes já tiveram seus benefícios fiscais por 13 anos não ter sido feito um trabalho de atualização o que minimizaria consideravelmente os efeitos atuais.

Desta forma por ser um espaço de tempo relativamente longo será necessário estabelecer equilíbrio de reavaliação de três em três anos a fim de que não haja desequilíbrio do valor venal

dos imóveis através do crescimento do Município e do mercado imobiliário.

Por outro lado é importante ainda frisar que o Tribunal de Contas do Estado do RS tem realizado apontamentos em diversos municípios sobre as defasagens existentes e, muitos casos são apontados como renúncia de receita por estarem defasados os valores dos imóveis urbanos como base de cálculo do imposto predial e territorial urbano em comparações aos efetivamente praticados no mercado imobiliário local, principalmente pelos valores declarados pelos contribuintes quando em negociações imobiliárias.

Com essas considerações o presente projeto no Artigo 1º identifica as seis zonas fiscais para efeitos de valores do metro quadrado do terreno por face de quarteirão.

No Artigo 2º estabelece o valor do metro quadrado de cada uma das zonas fiscais, conforme já esclarecido esses valores aproximam o valor venal dos terrenos com os valores estabelecidos pelo mercado local.

No Artigo 4º apenas dispõe que o valor do ponto para as construções a serem usados para efetuar o cálculo. Desta forma, o presente projeto recupera esses valores e deverá ser usada por algum tempo até que nova conferência na Planta Genérica de Valores seja necessária ser realizada.

Na expectativa de acolhida e compreensão dessa Casa Legislativa, especialmente no que se refere à importância para o Município, renovamos protestos de estima e consideração, assim como fica o Executivo Municipal através de seus Fiscais Municipais, responsáveis pela elaboração do Projeto a prestar quaisquer esclarecimentos que se tornarem necessário ao bom entendimento do presente projeto e dos Nobres Vereadores.

Anamaria Lima de Lima
Prefeita em Exercício

Anamaria Lima de Lima
Prefeita em exercício
Pref. Dilermando de Aguiar/RS

Visto em: 08 de novembro de 2021.