MUNICÍPIO DE
CASCAVEL
Estado do Paraná

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL
Recebido em: 03/12/25
Edson Souza
Vereador - 1º Secretário

PROJETO DE LEI Nº 216/2025

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL
Recebido em: 03/12/25
Protocolo

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.

Faço saber que a Câmara Municipal de Cascavel, Estado do Paraná, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica alterado o art. 4º e a Tabela III, da Lei Municipal n.º 6.433, de 23 de dezembro de 2014, passando a vigorar com a seguinte redação:

"**Art. 4º** Para cálculo do valor venal do terreno, serão utilizados os valores por metro quadrado de terreno, fixados com base nos valores comerciais por metro quadrado praticados no mercado imobiliário e estruturados na Planta Genérica de Valores - PGV, conforme tabela disposta nesta Lei e mapa demonstrativo dos valores venais por zoneamento, em anexo, disponibilizado no endereço eletrônico oficial do Município de Cascavel.

§1º O valor médio comercial por metro quadrado será extraído a partir das avaliações imobiliárias realizadas pelo Setor de ITBI da Secretaria Municipal de Finanças, e seguirão procedimentos pertinentes que garantam transparência, isonomia e legalidade a apuração dos respectivos valores por zoneamento.

§2º O valor venal do terreno por metro quadrado deverá representar, no mínimo, 70% (setenta por cento) do valor médio comercial por metro quadrado do respectivo zoneamento.

§3º O percentual mínimo fixado no §2º deste artigo será aplicado gradualmente, na forma abaixo estabelecida:

a) Para o exercício fiscal de 2026, o valor venal dos terrenos por metro quadrado corresponderá à 20% (vinte por cento) do valor médio comercial da respectiva zona;

b) A partir do exercício fiscal de 2027, o percentual disciplinado na alínea "a", deste parágrafo, será acrescido anualmente em 5 pontos percentuais, até que se atinja o limite mínimo fixado nesta Lei;

c) Fica estabelecido limite máximo anual de 30% (trinta por cento) de elevação do valor do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, comparativamente ao mesmo tributo calculado no exercício fiscal imediatamente anterior, quando decorrentes exclusivamente das modificações na Planta Genérica de Valores - PGV.

§4º Sobre a correção gradual estabelecida na alínea "b", do §3º deste artigo, poderá ser aplicado índice de atualização monetária oficial, desde que não seja superior a 10% nos 12 meses anteriores à data da correção.

§5º Os terrenos com testada para mais de um logradouro, o valor incidente sobre os mesmos, será pelo logradouro principal indicado no Cadastro Imobiliário Fiscal.

§6º Para terrenos originados em áreas recentemente urbanizadas, ou novos loteamentos, que não contenham o valor venal expresso na Tabela III, o zoneamento será fixado levando em consideração as áreas adjacentes já constantes da Planta Genérica de Valores - PGV, observando-se similaridades estruturais, padrão urbanístico e valoração imobiliária da região.

TABELA III – Tabela de valores de terrenos expressos em UFM (Unidade Fiscal do Município) por m², conforme planta genérica de valores.

COR	ITEM	VALOR M² POR UFM
Salmão	1	39,38
Amarelo Canário	2	22,97
Vermelho	3	9,85
Verde Claro	4	6,56
Azul Escuro	5	4,92
Azul Claro	6	3,28
Marrom	7	2,30
Verde Musgo	8	1,97
Vinho	9	1,64

Cinza	10	1,31
Laranja	11	0,98
Distritos Administrativos	15	0,05

"

Art. 2º Fica alterada a Tabela IV constante do art. 5º da Lei Municipal n.º 6.433, de 23 de dezembro de 2014, passando a vigorar com a seguinte redação:

"**Art. 5º** .....

TABELA IV – Tabela de valores por m² das edificações

TIPO DE EDIFICAÇÃO		VALOR EM UFM POR M²
Casa		20,00
Construção Precária		4,52
Apartamento	Padrão A	49,73
	Padrão B	39,77
	Padrão C	30,95
	Padrão D	24,30
	Padrão não definido	27,64
Sala/Loja Comercial		22,10
Galpão		8,29
Telheiro		1,36
Indústria		8,29
Especial		31,89
Outros		23,74

"

Art. 3º Fica alterado o art. 3º da Lei Municipal n.º 5.321, de 30 de setembro de 2009, passando a vigorar com a seguinte redação:

"**Art. 3º** Considera-se ocorrido o fato gerador do IPTU no dia da geração, lançamento e emissão do imposto de cada exercício financeiro, nas condições em que o imóvel se encontrar cadastrado."

Art. 4º Fica alterado o *caput* do art. 26-A da Lei Municipal n.º 5.321, de 30 de setembro de 2009, passando a vigorar com a seguinte redação:

"**Art. 26-A** O pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, na modalidade à vista, poderá ter desconto de até 20% (vinte por cento), a ser fixado em ato próprio do Poder Executivo Municipal."

Art. 5º Fica revogada a Lei Municipal n.º 6.947, de 21 de dezembro de 2018.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor noventa dias após a data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal
Cascavel,

Renato Silva
Prefeito Municipal

Tales Riedi Guilherme
Secretário da Casa Civil

Jorsilei de Oliveira Guerrero
Secretário de Finanças

GOVERNO MUNICIPAL
CASCAVEL

MENSAGEM DE LEI

Excelentíssimo Presidente,

Nobres vereadores (as).

Submeto à elevada apreciação dos Senhores Membros da Câmara Municipal o presente Projeto de Lei que "**Dispõe sobre alterações, nas tabelas que especifica, da Lei n. 6.433, de 23 de dezembro de 2014**".

O Projeto de Lei em apreço trata de adequação tempestiva, realizada pela Fazenda Município e pelo Instituto de Planejamento de Cascavel – IPC, no sentido de corrigir os desvios do valor venal para fins de tributação do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, seguindo determinação dos órgãos de controle do Estado, conforme demonstraremos a seguir.

Inicialmente, o Tribunal de Contas do Estado do Paraná – TCE/PR realizou, durante o ano de 2021, fiscalização desempenhada pela Coordenadoria de Auditorias – CAUD, que originou o Acórdão nº 508/2022, com recomendação expressa para todos os 399 municípios do Estado promover a revisão periódica da Planta Genérica de Valores – PGV, nos termos do §§ 2º e 3º do art. 30 da Portaria MCid 511/2009, que dispõe:

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.

...

§ 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.

§ 3º Para Municípios com população até 20.000 habitantes e em que não ocorra evidência de variação significativa nos valores dos imóveis, comprovada por meio de relatórios e pareceres técnicos, a avaliação de imóveis poderá ser dispensada no período de um ciclo, desde que observado o limite máximo de 8 (oito) anos.

§ 4º O nível de avaliação é definido como a média dos quocientes dos valores avaliados, conforme constam no cadastro fiscal, em relação aos preços praticados no

mercado para cada tipo de imóvel. A ocorrência de nível de avaliação para cada tipo de imóvel inferior a 70% (setenta por cento) ou acima de 100% (cem por cento) indica a necessidade de atualização dos valores.

Vejam, nobres Vereadores, que a última atualização da PGV ocorreu em 2019, por meio da Lei Municipal 6.947/2018. Desde então, com o crescimento da área urbana e os constantes investimentos na infraestrutura do Município, bem como o avanço do mercado imobiliário, os valores comerciais de imóveis, edificados ou não, teve grande salto em Cascavel.

Não obstante a recomendação do Tribunal de Contas, emitida em 2022 para todos os municípios do Paraná e, ainda, o intenso mercado imobiliário cascavelense, com a entrada em vigor da Reforma Tributária, aprovada pela EC 132, de 2023, tornou-se permissivo ao Poder Executivo promover a atualização da base de cálculo além do limite da inflação, desde que previsto em lei municipal. Se não, vejamos o novo texto da CF/88:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I – propriedade predial e territorial urbana;

...

§ 1º Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182, § 4º, inciso II, o imposto previsto no inciso I poderá:

...

III – ter sua base de cálculo atualizada pelo Poder Executivo, conforme critérios estabelecidos em lei municipal. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 132, de 2023)

Portanto, a necessária e imprescindível atualização recorrente da base de cálculo do IPTU, ou seja, a PGV, passou a ser medida constitucionalmente instituída, respeitados os direitos fundamentais relacionados à legalidade do ato administrativo, sempre vinculado a legislação anteriormente aprovada que disponha dos critérios claro e específicos que estabeleçam os limites de tal atualização.

É importante destacar que a atualização proposta neste projeto de Lei abrange a integralidade das faixas de valores da Tabela utilizada para apuração do valor venal dos terrenos e também modifica o valor base do m² dos imóveis edificados com o tipo residencial. No caso do valor venal dos terrenos, os fatores de atualização foram

utilizados de modo a garantir que a base de cada localidade refletisse minimamente os valores comerciais atuais e praticados no mercado imobiliário.

Naquilo que se refere a base do m² do imóvel tipo "residencial", passando de 16,55 UFM (R$ 1.008,56) para 20,00 UFM por m², com valor monetário de R$ 1.218,80 (hum mil, duzentos e dezoito reais e oitenta centavos), sem considerar os efeitos da correção monetária na UFM, representa acréscimo de 20,8% (vinte vírgula oito por cento). Mesmo com esse acréscimo, o valor expresso monetariamente fica abaixo do Custo Unitário Básico – CUB/m², calculado pelo SINDUSCON, com base no mês de Setembro/2025, levando em consideração a Tabela Sem Desoneração, para projeto residencial de padrão baixo, do tipo unifamiliar (R-1), cujo valor é de R$ 2.510,29 (dois mil, quinhentos e dez reais e vinte e nove centavos).

Em relação ao resultado financeiro esperado, por meio das alterações propostas neste Projeto de Lei, estima-se aproximadamente R$ 50 milhões (cinquenta milhões) de incremento no lançamento de IPTU.

Estas são, Senhor Presidente, as razões que fundamentam a apresentação deste Projeto de Lei, que solicitamos ser aprovado por esta Câmara Municipal.

Gabinete do Prefeito Municipal
Cascavel,

Reñato Silva
Prefeito Municipal

Tales Riedi Guilherme
Secretário da Casa Civil

Jorsilei de Oliveira Guerrero
Secretário de Finanças

Ao Excelentíssimo Vereador
TIAGO ALMEIDA
Presidente da Câmara Municipal
Cascavel – PR.