PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 03 DE 2021.

CÂMARA MUNICIPAL
Secretaria
Protocolado Sob Nº 306
Em 06 de outubro de 2021
Á 15:05 hs. Ass:

SÚMULA. Institui a Lei da Planta Genérica de Valores e o IPTU Social para fins de lançamento e cobrança dos impostos imobiliários, disciplina fórmula de cálculo, estabelece parâmetros e classificação das edificações do município de Castro e dá outras providências.

CAPÍTULO I
DA APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO

Art. 1º. Fica aprovada a Planta de Valores, para efeito de apuração do valor venal dos imóveis sujeitos ao Imposto Predial e Territorial Urbano, constante das Tabelas em anexo.

Art. 2º. O valor do terreno, para efeito do lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (Territorial), será obtido através do produto de sua área pelo valor do metro quadrado e a aplicação dos fatores de pedologia, topografia e situação, conforme constam a seguir:

I - FATOR PEDOLOGIA

O fator pedologia, referido pela sigla P, consiste na variação de 0,80 (zero vírgula oitenta) a 1,10 (um vírgula dez), atribuído ao terreno, através da seguinte tabela:

Pedologia do terreno coeficiente:

Normal - 1,10

Rochoso - 0,95

Inundável - 0,90

Alagado - 0,80

Combinação dos demais - 0,80

Arenoso –1,00

II - FATOR TOPOGRAFIA

O fator topografia, referido pela sigla T, consiste na variação de 0,95 (zero vírgula noventa e cinco) a 1,20 (um vírcula vinte), atribuído no terreno, através da seguinte tabela:

Topografia do terreno coeficiente:

Plano - 1,20

Irregular - 1,00

Aclive superior a 30% - 0,95

Declive superior a 20% - 0,95

III - FATOR SITUAÇÃO

O fator situação, referido pela sigla S, consiste na variação de 0,80 (zero vírgula oitenta) a 1,20 (um vírgula vinte), atribuído ao terreno, conforme sua situação dentro da quadra. O coeficiente de situação será obtido através da seguinte tabela:

Situação do terreno Coeficiente:

Encravado - 0,80

Uma frente – 1,00

Mais de uma frente - 1,20

Art. 3º. Ficam, ainda, aprovados os valores básicos por metro quadrado de construção, conforme se discrimina, para efeitos de apuração dos valores venais dos imóveis sujeitos ao Imposto Predial e Territorial Urbano.

Tipos de construção Valor M2.

I – RESIDENCIAL 1: de 0,01 até 100m² : 13,47 UFM**;**
II – RESIDENCIAL 2: de 101 até 150m²: 20,20 UFM
III – RESIDENCIAL 3: acima de 150m²: 27,16 UFM
II – COMERCIAL: 39,22 UFM**;**
III – INDUSTRIAL: 21,64 UFM**;**

Art. 4º. Para obtenção do valor da edificação será realizada operação de multiplicação da área construída pelo valor unitário de metro quadrado correspondente ao tipo de construção, com aplicação do coeficiente do padrão construtivo (Anexo X), como segue:

I - PADRÃO CONSTRUTIVO

O Padrão Construtivo, referido pela sigla PC, consiste na variação de 0,80 (zero vírgula oitenta) a 1,20 (um vírgula vinte), aplicado à construção, conforme seu Padrão Construtivo, na seguinte forma:

Padrão Construtivo coeficiente:

Alto - 1,20
Normal - 1,10
Baixo - 1,00
Popular – 0,80

Art. 5º. O valor venal que servirá de base para o lançamento do Imposto Territorial será obtido pela multiplicação da área total do terreno pelo valor metro quadrado conforme Anexo IX, vinculados ao zoneamento da cidade apontado no mapa constante do Anexo I e multiplicado pelos fatores de topologia, topografia e situação conforme art. 2º desta lei.

Art. 6º. O valor venal que servirá de base para o lançamento do Imposto Predial, será obtido pela soma do valor de edificação (Predial) e do terreno (Territorial), conforme fórmulas de cálculo no Anexo VIII.

Art. 7º. Fica o executivo autorizado a aplicar, através da edição de decreto, um redutor linear que incidirá sobre o valor do imposto, observado:
I – O redutor será publicado anualmente por ato do Executivo;
II – O prazo limite de utilização do redutor pelo Executivo não poderá ser superior a 10 (dez) anos;
III – O aplicação do redutor não poderá impactar mais que 30% (trinta por cento) ao ano, sobre o valor do imposto;

CAPÍTULO II
DO IPTU SOCIAL

Art. 8º. Fica instituído o IPTU social para os imóveis situados nas áreas de ocupação irregular, de propriedade do município, por família baixa renda, com valor fixo de 1 (um) UFM, até a regularização do imóvel, desde que atendidos cumulativamente os seguintes critérios:
§1º. Quanto ao possuidor/contribuinte responsável:
I - Não possuir outro imóvel registrado em seu nome;

II - Estar inscrito no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal – CadÚnico;

§2º. Quanto ao imóvel, estar em área irregular ou invadida;

§3º. Para fins desta Lei, considera-se área de ocupação irregular aquela formada por assentamentos irregulares em relação à titulação de seus ocupantes, em área de propriedade do município.

§4º. O lançamento do IPTU, nos termos do *caput* deste artigo não implica no reconhecimento de direito real ao sujeito passivo.

§5º. O benefício concedido neste capítulo limita-se ao IPTU, não se estendendo a taxas e demais emolumentos cobrados pelo Município.

§6º. Além do disposto nos parágrafos anteriores, o valor venal do imóvel em área de ocupação irregular para fins de cobrança do IPTU, observará também o disposto nos artigos 3° e 4° desta Lei.

CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 9º. As situações pertinentes não previstas nesta Lei poderá ser regulamentada por decreto do Executivo.

Art.10. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro, 06 de outubro de 2021.

ALVARO TELLES
PREFEITO MUNICIPAL

JUSTIFICATICA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03 /2021

Senhores Vereadores,

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido ao exame e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso projeto de lei que tem como objetivo ajustar os critérios para atualização da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU por intermédio da Planta Genérica de Valores - PGV.

A Planta Genérica de Valores (PGV) é o instrumento legal no qual ficam estabelecidos os valores do metro quadrado de terreno e valores de construção das edificações existentes no município, possibilitando obter o valor venal dos imóveis os quais servem de base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Com o objetivo de corrigir distorções no valor venal de imóveis e a injustiça no lançamento tributário de modo a promover a equidade aos munícipes, entende-se a importância da atualização dos valores de referência, alteração da forma de tabelar a pontuação do Padrão Construtivo da edificação, a instituição e cobrança do IPTU Social e ainda a inclusão da fórmula de cálculo ensejando transparência, clareza no processo do cálculo e assim o consequente incremento da arrecadação dos tributos.

Cumpre salientar que a última atualização da Planta Genérica de Valores (PGV) foi realizada em 2015 e na forma do artigo 8° da Lei Complementar n° 50/2015, é obrigatória a sua revisão periódica a cada 05 (cinco) anos.

A atualização da PGV constituiu-se de trabalho árduo com grande nível de detalhamento, sendo constituída Comissão de Acompanhamento e Atualização da Planta Genérica, nos termos do Decreto n° 437 de 20 de agosto de 2020 a qual aprovou a proposta do projeto de Lei que ora se apresenta.

Desta feita, foi apreciada pela Comissão:

I - a atualização dos sub-zoneamentos considerando a abertura de novos loteamentos em áreas de expansão, bem como a realidade física desde a última atualização da lei em vigor;

II – Restrição de características das edificações para apenas considerar a área externa como forma de melhor controle de atualizações dos respectivos cadastros imobiliários;

III - Alteração na forma de apurar a pontuação de Padrão Construtivo, de forma sistematizada para resultados mais justos e eficientes;

IV - Conversão dos valores das tabelas em unidade fiscal municipal (UFM);

V - Equiparação de valores de metro quadrado tanto de Valores Territoriais quanto Valores Prediais para todos os cadastros existentes e novos, pelo princípio da isonomia e justiça tributária.

VI - Instituição do IPTU Social, como forma de melhor controle territorial com inclusão dos cadastros das áreas específicas e de interesse social nos sistemas do município (por uso e ocupação do solo), bem como aplicação de alíquota diferenciada em atendimento ao princípio da capacidade contributiva, bem como a inclusão de fórmulas de cálculos previstas na Lei, de forma objetiva e clara, para melhor transparência e entendimento pelo contribuinte.

Evidenciado, assim, o interesse público de que se reveste a iniciativa, submeto-a à apreciação dessa Colenda Casa Legislativa, contando com seu indispensável aval na forma em que se encontra, oportunidade em que renovo a Vossa Excelência meus protestos de apreço e consideração.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro, 06 de outubro de 2021.

ALVARO TELLES

PREFEITO MUNICIPAL