



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Pinheiro Machado

PROJETO DE LEI Nº 15, de 15 DE JUNHO DE 2018.

Atualiza a Planta de Valores, para efeitos de Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU.

Art. 1º Fica atualizada a Planta de Valores, para efeitos de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, na forma que segue:

I - Valor Venal do Metro Quadrado do Terreno:

NÚMERO SETOR	VALOR VIGENTE (R\$)	VALOR PROPOSTO (R\$)	VARIAÇÃO PERCENTUAL
01	70,37	105,53	50%
02	35,19	52,78	50%
03	28,47	42,71	50%
04	28,47	42,71	50%
05	28,47	42,71	50%
06	35,19	52,78	50%
10	28,47	42,71	50%
DISTRITOS	18,23	27,35	50%

II - Fatores de Correção de Terreno, quanto a localização:

Esquina	1,2
Meio de quadra	1,0
Vila	0,8
Encravado	0,5

III - Fatores de Correção de Terreno quanto as condições físicas do terreno:

Ao nível do logradouro	1,0
Acima do nível do logradouro	0,9
Abaixo do nível do logradouro	0,8
Alagado	0,5

IV - Fatores de Correção de Terreno quanto a existência de equipamentos e/ou serviços urbanos:

Equipamentos Urbano e/ou Serviços	1,1
-----------------------------------	-----

V - Valor do Metro Quadrado para Construção:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Pinheiro Machado

ESPÉCIE ALVENARIA	VALOR ATUAL (R\$)	VALOR PROPOSTO (R\$)	VARIAÇÃO PERCENTUAL
Alv. Padrão alto	671,53	1.007,30	50%
Alv. Padrão médio	531,58	797,37	50%
Alv. Padrão baixo	352,47	528,71	50%
Madeira/Mista padrão baixo	167,53	251,30	50%
Padrão mínimo	75,51	113,27	50%

VI - Fatores de Correção das Construções quanto ao estado de conservação:

Bom	1,0
Regular	0,9
Mau	0,8

VII - Fatores de Correção das Construções quanto a idade da construção:

Nova	1,0
Até 5 anos	0,95
De 6 a 15 anos	0,90
De 16 a 30 anos	0,80
> 30 anos	0,70

Art. 2º Estabelece os seguintes prazos para pagamento do IPTU:

- I - parcela única ou primeira parcela até 30 de março.
- II - segunda parcela até 30 de abril.
- III - terceira parcela até 31 de maio.
- IV – quarta parcela até 30 de junho.
- V – quinta parcela até 31 de julho.
- VI – sexta parcela até 31 de agosto.

Parágrafo único. Para o pagamento realizado de forma única do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, até a data do vencimento da primeira parcela, o Poder Executivo Municipal poderá oferecer, a título de incentivo, e mediante decreto, o desconto de 10% (dez por cento) para os imóveis que não possuírem dívida para com o Município, em conformidade com a Lei de Responsabilidade Fiscal.

Art. 3º Esta lei entra em vigor a partir de 01 de janeiro de 2019.

Jose Antônio Duarte Rosa
Prefeito Municipal



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Pinheiro Machado

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 15, DE 15 DE JUNHO DE 2018

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

A Lei Municipal Nº 2.013 de 04 de novembro de 1999, em seu art 9º regra que: *“Os preços do hectare e da gleba e o do metro quadrado de terreno padrão e de cada tipo de construção, serão estabelecidos por lei observados os critérios estipulados nos artigos 7º e 8º.*

Os Artigos 7º e 8º determinam os critérios a serem observados para serem fixados os valores, assim como o que deve ser levado em consideração para tal. Entre tais itens, pode ser mencionado o Inciso II do art. 8º, que determina como um fator a ser considerado: *“ II – os preços relativos às últimas transações imobiliárias”.*

Os valores propostos no presente Projeto de Lei, atendem um entendimento, inclusive do Tribunal de Contas, de que, a não correção de tais valores, pode ser entendido como “renúncia de receita”, sendo que, data de 2002, os valores hoje praticados. A não atualização da planta de valores, inclusive, vem sendo alvo de apontamento por parte do Tribunal de Contas do Estado o qual manifesta no item 5.2 do relatório de auditoria externa do ano de 2016 a urgente necessidade de recomposição da planta de valores, algo que pode ser evidenciado em anexo.

Também de acordo com entendimento do Tribunal de Contas do Estado, nota-se uma grande discrepância entre os valores da base de cálculo para o ITBI e os valores para cálculo de IPTU, chegando a uma variação de 158%, sugerindo, portanto, a urgente necessidade de recomposição da planta de valores a fim de incrementar a receita própria municipal.

Manifesta-se também o Ministério Público, através da Promotoria de Justiça de nosso município, quanto a necessidade de ajuste de valores, na medida em que não tem havido um acompanhamento das contribuições em relação à despesa pública, gerando desta forma, um déficit ao erário municipal.

Muitas são as cobranças realizadas ao Poder Executivo para que este preste um bom serviço de manutenção da infraestrutura urbana e rural, oferecendo a população boas condições de locomoção, de lazer, de segurança, como por exemplo iluminação pública, limpeza de vias urbanas, entre outros tantos serviços que vem ao encontro do que almeja a população, mas pouco será possível realizar com o que vem sendo arrecadado pelos cofres públicos municipais. Um exemplo disso é a arrecadação de IPTU que em 2017 chegou a apenas 0,97% do orçamento total realizado, como demonstrado no **anexo I** deste Projeto de Lei.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Pinheiro Machado

Importante ainda salientar que a atual administração não está preocupada somente em aumentar receitas, mas também existe a preocupação pelo outro lado, no sentido de reduzir despesas públicas, algo que já vem sendo feito, servindo como exemplo, a tomada de medidas drásticas efetivadas neste ano de 2018, como o fechamento da Escola Municipal de Ensino Fundamental do Passo do Machado, cessação do pagamento de aumento de carga horária, também chamado de “desdobramento”, aos Diretores de Escolas Municipais, estudo e avaliação dos pagamentos de insalubridade. Medidas estas que representam uma economia superior a R\$ 500.000,00 anuais.

A fim de que haja um melhor entendimento por parte do Legislativo Municipal e também da população de nossa cidade, anexo também estamos encaminhando:

- **ANEXO II** - Demonstrativo da variação percentual entre os valores vigentes do valor venal do m² do terreno e valor venal de imóveis de alvenaria;
- **ANEXO III** - Demonstrativo de variação do valor venal de imóvel e reflexo no IPTU;
- **ANEXO IV** – Demonstrativo do crescimento da receita de IPTU;
- Planilha com os custos dos índices de construção civil, divulgada mensalmente pelo IBGE e Caixa Econômica Federal, a qual nos mostra que o custo médio do m² para construção civil no Estado do Rio Grande do Sul é de R\$ 1.017,27, bem superior ao valor vigente no município para construção de alvenaria padrão alto que é de R\$ 671,53;
- Planilha mostrando o valor do CUB – Custo Unitário Básico da construção civil, divulgada mês a mês pelo SINDUSCON – Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Rio Grande do Sul, na qual podemos identificar que até o padrão de acabamento normal, classificado como baixo, é superior ao valor vigente de construção de alvenaria padrão alto de nossa cidade.

Um exemplo prático da necessidade de reavaliação da planta de valores em nosso município está identificado abaixo:

Pela legislação atual, um terreno de 200 m² no setor 01 (área central da cidade) está sendo tributado para fins de IPTU com avaliação de R\$ 14.066,52; um prédio de alvenaria, padrão alto com 100 m² avaliado em R\$ 53.132,00.

Nota-se, de acordo com os valores vigentes, que negócio algum será realizado baseado nesses valores, destoando consideravelmente o valor venal dos imóveis exemplificados dos valores para fins de ITBI, mostrando dessa forma a necessidade de alteração da legislação vigente.

Diante do exposto, encaminha-se o presente à apreciação dessa egrégia Casa Legislativa a quem compete analisar.

Gabinete do Prefeito Municipal de Pinheiro Machado,

Jose Antônio Duarte Rosa
Prefeito Municipal