

PROJETO DE LEI Nº 65, DE 29 DE SETEMBRO DE 2014

“Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores e dá outras providências”.

A Câmara Municipal de Itaúna, Estado de Minas Gerais, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica aprovada a Planta Genérica de Valores- PGV na forma dos Anexos I e II, parte integrante desta Lei para fins de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano a partir do exercício de 2015.

Art. 2º Para os efeitos da apuração do valor venal do terreno será utilizada a tabela de valores genéricos de metro quadrado de terrenos constante do anexo I, observando-se o seguinte:

I – ID: identificador da face da quadra para a qual o imóvel está endereçado;

II – ZONA: zona na qual se localiza o imóvel;

III – SETOR: setor no qual se localiza o imóvel;

IV – QUADRA: quadra na qual se localiza o imóvel;

V - CODBAI: código do bairro no qual se localiza o imóvel;

VI - BAIRRO: nome do bairro no qual se localiza o imóvel;

VII - CODLOG: código do logradouro para o qual o imóvel está endereçado;

VIII - TIPO: tipo do logradouro para o qual o imóvel está endereçado;

IX – NOMELOG: nome do logradouro para o qual o imóvel está endereçado;

X – ZF: zona fiscal na qual o imóvel se localiza;

XI – Vm2T: valor genérico do metro quadrado de terreno atribuído à face de quadra na qual se localiza a testada do imóvel, observado o disposto no parágrafo primeiro deste artigo.

§1º. Na hipótese do imóvel possuir duas ou mais testadas, que possuam diferentes valores genéricos de metro quadrado de terreno, será considerando o de maior valor.

§2º - Para os imóveis ou as faces de quadras não relacionados nos anexos, e ainda, para os loteamentos ou desmembramentos aprovados após a publicação da presente lei, fica estabelecido o valor de metro quadrado em igual valor ao referente a média dos valores

estabelecidos para o mesmo Setor Fiscal onde se localiza o imóvel, conforme consta nos anexos, devendo ser fixado, para cada caso, por ato do executivo municipal, até que seja incorporada a nova Planta.

§3º - Ao fixar o valor de metro quadrado conforme o disposto no parágrafo anterior, o executivo deverá considerar área imobiliária economicamente equivalente, podendo aplicar fatores de ajustamento nos valores estabelecidos nos anexos que impliquem em redução para adequar à situação imobiliária, econômica e fiscal.

§ 4º - Para fins de adequação dos valores venais dos imóveis à realidade econômica e imobiliária por ocasião da ocorrência dos fatos geradores, o executivo municipal poderá estabelecer fatores de ajustamentos, desde que o resultado reduza os valores de terreno ou de construção, já estabelecidos conforme esta lei, mediante Processo Tributário Administrativo próprio, podendo solicitar parecer à Comissão de Valores Imobiliários, nos termos da legislação aplicável.

Art. 3º Para os efeitos da apuração do valor venal da edificação serão adotadas as seguintes tabelas:

I – Tabela de pontuação: determina os critérios para apuração da pontuação, que será utilizada na tabela de valores de metro quadrado de edificação;

II – Tabela de valores de metro quadrado de edificação: determina os valores de metro quadrado de edificação em função da pontuação obtida pelo imóvel, em conformidade com os critérios dispostos na tabela constante no § 2º deste artigo.

§ 1º Para os efeitos do disposto no inciso I deste artigo, será adotada a tabela seguinte, entendendo-se como:

- a)Acabamento Tipo 1: Mais de uma suíte, armários ou closet, azulejo até o teto;
- b)Acabamento Tipo 2: Uma suíte, armários nos quartos, azulejo até o teto
- c)Acabamento Tipo 3: Um ou mais banheiros, azulejo até o teto;
- d)Acabamento Tipo 4: Um banheiro, azulejo até o barrado

TABELA DE PONTUAÇÃO

CATEGORIA RESIDENCIAL		
ITEM	SUBITEM	PONTUAÇÃO
ÁREA (m ²)	ATÉ 40,00	2
ÁREA (m ²)	DE 40,01 A 80,00	14
ÁREA (m ²)	DE 80,01 A 120,00	24
ÁREA (m ²)	DE 120,01 A 160,00	34
ÁREA (m ²)	DE 160,01 A 200,00	40
ÁREA (m ²)	DE 200,01 A 500,00	50
ÁREA (m ²)	ACIMA DE 500,00	62
COBERTURA	TELHAS	2
COBERTURA	LAJE	8
COBERTURA	LAJE E TELHAS	10
COBERTURA	TELHA COM FORRO	10
N.º DE QUARTOS	UM QUARTO	1
N.º DE QUARTOS	DOIS QUARTOS	2
N.º DE QUARTOS	TRÊS QUARTOS OU MAIS	3
ACABAMENTO	TIPO 1	3
ACABAMENTO	TIPO 2	2
ACABAMENTO	TIPO 3	1
ACABAMENTO	TIPO 4	0
IDADE APARENTE	NOVA	2
IDADE APARENTE	MÉDIA	1
IDADE APARENTE	VELHA	0

CATEGORIA NÃO RESIDENCIAL		
ITEM	SUBITEM	PONTUAÇÃO
PAREDES	ABERTO	5
PAREDES	FECHADO	15
COBERTURA	MADEIRA	5
COBERTURA	METÁLICA	10
COBERTURA	CONCRETO	15
PISO	CHÃO	5
PISO	CIMENTO	10
PISO	OUTROS	15

§ 2º Para os efeitos do disposto no inciso II do caput deste artigo, será adotada a seguinte tabela:

TABELA DE VALORES DE METRO QUADRADO DE EDIFICAÇÃO

CATEGORIA	PADRÃO	PONTUAÇÃO	R\$/m ²
RESIDENCIAL	SUPERIOR	ACIMA DE 69	1.400,00
RESIDENCIAL	1 ^a CLASSE	DE 59 A 68	1.030,00

RESIDENCIAL	2 ^a CLASSE	DE 47 A 58	616,00
RESIDENCIAL	3 ^a CLASSE	DE 33 A 46	450,00
RESIDENCIAL	POPULAR	DE 21 A 32	237,00
RESIDENCIAL	BARRACÃO DE 1 ^a CLASSE	DE 17 A 20	199,00
RESIDENCIAL	BARRACÃO DE 2 ^a CLASSE	DE 6 A 16	158,00
NÃO RESIDENCIAL	1 ^a CLASSE	DE 36 A 45	900,00
NÃO RESIDENCIAL	2 ^a CLASSE	DE 26 A 35	700,00
NÃO RESIDENCIAL	3 ^a CLASSE	DE 15 A 25	450,00

Art.4º Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Itaúna, 29 de setembro de 2014.

Osmando Pereira da Silva

Prefeito Municipal

Otacília de Cássia Barbosa Parreiras

Procuradora Geral do Município

Leandro Nogueira de Souza

Secretário Municipal de Finanças

PROJETO DE LEI Nº 65/2014

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente e Senhores Vereadores:

Submetemos à apreciação dessa Casa o projeto de lei que dispõe sobre a Planta Genérica de Valores de m² de terrenos e edificações a ser utilizada para lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU a partir do exercício de 2015.

O principal motivo desta proposição de lei baseia-se na grande defasagem existente entre a vigente Planta Genérica de Valores - PGV e a realidade do mercado imobiliário local.

É notória a supervalorização imobiliária dos imóveis nos últimos anos em decorrência do crescimento econômico e do denominado “boom imobiliário” resultante das políticas públicas de financiamento de imóveis no Brasil.

Estes fatos resultaram em defasagem da atual Planta Genérica de Valores - PGV, uma vez que essa vem sendo atualizada somente de forma monetária, mediante a utilização de índices que, nem de longe, representam o crescimento dos valores dos imóveis.

Para esclarecer, vigora no Município de Itaúna a Planta Genérica de valores- PGV estabelecida por meio da Lei Complementar Municipal no 24/2002, que não contempla diversas áreas diante do crescimento geográfico do **Município ao longo desses últimos doze anos.**

Visa a presente Planta Genérica de Valores – PGV corrigir graves injustiças tributárias, onde pela atual Planta elaborada em 2002, imóveis situados em áreas nobres e centrais, tem seu tributo lançado a valores totalmente desproporcionais a áreas menos nobres e nem tão valorizadas. O que se verifica hoje é um benefício àqueles dotados de maior capacidade contributiva em detrimento de outros menos atingidos com a repartição das riquezas econômicas de nossa cidade.

Ressalta-se, ainda, que nos valores consignados na presente proposição para fins da Planta Genérica de Valores- PGV, considerou-se que a moradia é um dos elementos de efetivação da dignidade da pessoa humana conforme previsto no inciso III do artigo 1º da CF/88, e, ainda, a previsão da moradia como um direito social, também albergado no artigo 6º da Carta da República, pois não foram estabelecidos os valores de metro quadrado no exato preço de

mercado dos imóveis, de modo que os mesmos serão atualizados a valores mais próximos da realidade imobiliária, defasada desde o exercício de 2002.

A Planta Genérica de Valores - PGV ora proposta, elaborada minuciosamente, rua por rua, face por face de quadra, ao identificar no contexto do Município de Itaúna, as áreas onde se concentram os imóveis de maior e menor valor econômico, busca, especialmente, criar a justiça tributária determinada pela Carta Magna e respeitar o princípio de direito constitucional tributário da capacidade contributiva de cada cidadão.

Na elaboração da proposta desta PGV, os trabalhos foram divididos em duas etapas, sendo a primeira na determinação dos valores de metro quadrado de terrenos e, na segunda, a determinação dos valores de metro quadrado de edificações.

Na determinação dos valores de metro quadrado de terrenos, foram efetuadas as seguintes atividades:

- a) Pesquisa, junto ao mercado imobiliário local, dos valores de imóveis negociados ou postos a negociação, bem como utilização da base de dados do cadastro municipal do ITBI ;
- b) Levantamento do tipo de ocupação predominante em cada face de quadra, ou seja, se residencial, comercial, industrial, etc;
- c) Levantamento do padrão sócio-econômico dos imóveis predominante em cada face de quadra;
- d) Levantamento dos serviços e equipamentos urbanos existentes em cada face de quadra;
- e) Compilação dos dados obtidos nos itens anteriores

Lembrando sempre que a Lei Complementar nº 101/2002 - Lei de Responsabilidade Fiscal, alterou de forma substancial a forma como os Municípios devem tratar a tributação.

Destacam-se na LC nº 101/2000 os seguintes dispositivos:

“Art. 11. Constituem requisitos essenciais da responsabilidade na gestão fiscal a instituição, previsão e efetiva arrecadação de todos os tributos da competência constitucional do ente da Federação.

Parágrafo único. É vedada a realização de transferências voluntárias para o ente que não observe o disposto no caput, no que se refere aos impostos.

Art. 58. A prestação de contas evidenciará o desempenho da arrecadação em relação à previsão, destacando as providências adotadas no âmbito da fiscalização das receitas e combate à sonegação, as ações de recuperação de créditos nas instâncias

administrativa e judicial, bem como as demais medidas para incremento das receitas tributárias e de contribuições.”

No âmbito Municipal, é taxativo o aspecto de que, para fins de lançamento do imposto predial e territorial urbano, deverá ser mantida a atualização anual dos valores venais dos imóveis, conforme disposto no art.181 da Lei 1.385/77 – Código Tributário Municipal.

O cumprimento dos dispositivos supracitados está condicionado, a princípio, à disponibilidade de uma legislação que permita à Administração implantar métodos, sistemas e ferramentas que efetivamente promovam a justa tributação e o combate à sonegação fiscal. Acresce-se ainda a função social da tributação, conforme dispõe a Constituição Federal/88, artigo 145, § 1º:

Art. 145. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão instituir os seguintes tributos:

...

§ 1º - Sempre que possível, os impostos terão caráter pessoal e serão graduados segundo a capacidade econômica do contribuinte, facultado à administração tributária, especialmente para conferir efetividade a esses objetivos, identificar, respeitados os direitos individuais e nos termos da lei, o patrimônio, os rendimentos e as atividades econômicas do contribuinte.

Frise-se que a Planta Genérica de valores é um instrumento de adequação e atualização de valores imobiliários estabelecidos no Código Tributário do Município e propicia uma ação regularizadora do governo municipal quanto ao uso e ocupação do solo e que não implica em aumento da alíquota do IPTU.

Com essas justificativas, aguardamos que V. Exas. votem e aprovem esta proposição de lei.

Atenciosamente.

Osmando Pereira da Silva

Prefeito Municipal