



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 61, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2021

APROVA O MODELO DE AVALIAÇÃO EM MASSA DE
IMÓVEIS, PARA EFEITOS DE LANÇAMENTO E COBRANÇA DO
IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL
URBANA (IPTU), A PARTIR DE 2022.

Art. 1º. Fica aprovado o Modelo de Avaliação em Massa de Imóveis, que terá como referência o valor do metro quadrado de terreno estabelecido por Zona Fiscal, na Planta de Valores Genéricos do Município de Terra de Areia, Anexo I e o valor de metro quadrado de construções, para efeitos de lançamento e cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, a partir de 2022.

§ 1º O valor do metro quadrado do terreno e o valor de metro quadrado da construção, serão determinantes para o cálculo do valor venal dos imóveis.

§ 2º Também serão considerados na avaliação e especificados em regulamento:

I – os fatores de ponderação, e

II – outros dados relevantes para determinação de valores imobiliários.

Art. 2º. O valor comprovado de determinado imóvel prevalecerá sobre os critérios do Modelo de Avaliação em Massa dos Imóveis.

Art. 3º. As alíquotas do imposto são apresentadas no Anexo III do Anexo desta lei.

Parágrafo Único. O imposto será determinado pela somatória dos resultados obtidos com a incidência de cada alíquota sobre a fração de valor venal correspondente.

Art. 4º A partir de 2023, fica o Poder Executivo autorizado a atualizar monetariamente, por Decreto, os valores de avaliação em massa dos imóveis e os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno, adotando o índice IPCA acumulado do período, ou qualquer outro índice oficial.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 61, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2021

Art. 5º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação e seus efeitos a partir de 01 de abril de 2022.

Art. 6º. Revogam-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA.

Registre-se e publique-se.

ALUISIO CURTINOVE TEIXEIRA
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 61, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2021

ANEXOS A LEI ORDINÁRIA Nº XX/2021

Anexo I	Valores Unitários de Terrenos da Planta de Valores Genéricos
Anexo II	Valor do Metro Quadrado de Construção
Anexo III	Alíquotas do IPTU
Anexo IV	Regulamento do Cálculo do IPTU



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 61, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2021

ANEXO I

VALORES UNITÁRIOS DE TERRENOS EM VRM DA PVG

Valor Padrão Zona Fiscal 01	125,00
Valor Padrão Zona Fiscal 02	90,00
Valor Padrão Zona Fiscal 03	64,00
Valor Padrão Zona Fiscal 04	48,00
Valor Padrão Zona Fiscal 05	42,50
Valor Padrão Zona Fiscal 06	37,00
Valor Padrão Zona Fiscal 07	32,00
Valor Padrão Zona Fiscal 08	20,00

SETORES E CARACTERIZAÇÃO POR ZONA FISCAL

I – Setor 220 – Terra de Areia/Centro

a) Zona 1 – Valor Padrão ZF 01 – Formada pelos imóveis com frente para as Ruas Osvaldo Bastos e 13 de Abril, no trecho compreendido entre a Rua José Antônio da Silva até a quadra 263; imóveis com frente para a Rua Sebastião Fagundes, no trecho entre a Rua Osmani Veras até a General Osório; imóveis com frente para a Rua Alberto Pasqualini, entre a Rua Osvaldo Bastos e a Tancredo Neves; imóveis das travessas com início da Rua Américo Lopes até a Rua Athanásio Orth, nos trechos compreendidos entre as Ruas Osvaldo Bastos e 13 de Abril; e imóveis dos lotes 01 e 02 da quadra 0074.

b) Zona 2 – Valor Padrão ZF 02 – Formada pelos imóveis com frente para a Rua Osmani Veras, no trecho compreendido entre a quadra 0001 e o lote 03 da quadra 0128; imóveis com frente para a Rua Borges de Medeiros, no trecho compreendido entre as Ruas Rudy Glitz e José Ferrari; imóveis com frente para as travessas da Rua Rudy Glitz até a Rua Américo Gonçalves, nos trechos compreendidos entre as Ruas Osmani Veras e Borges de Medeiros; e imóveis das quadras 0151 e 0277 com frente para a Rua Alberto Pasqualini; e com frente para Rua Treze de Abril, quadra 263 e 295.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 61, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2021

c) Zona 3 – Valor Padrão ZF 03 – Formada pelos imóveis com frente para a Rua Lourenço Melo em toda sua extensão; imóveis com frente para a Travessa José Ricardo em toda sua extensão; imóveis com frente para a Rua Antônio de Lima em toda sua extensão; imóveis com frente para a Rua Tancredo Neves, no trecho compreendido entre as Ruas José Antônio da Silva e Teotônio Vilella; imóveis com frente para a Rua Luiz Teixeira em toda sua extensão; imóveis com frente para as travessas da Rua Alípio Almeida até a Rua Fernando Ferrari, nos trechos compreendidos entre as Ruas Lourenço Melo e Tancredo Neves; imóveis com frente para as Ruas Emilio Bobsin, Elpidio Gomes e Teotônio Vilela, nos trechos compreendidos entre as Ruas Lourenço Melo e Luiz Teixeira; imóveis das quadras 0107 e 0108; imóveis das quadras 0278, 0279 e 0280, voltados para a Rua Alberto Pasqualini; os imóveis seguintes: lotes 01 e 03 da quadra 0069; lotes 01, 08, 09 e 11 da quadra 0071; lotes 01, 02, 03, 04, 05 e 08 da quadra 0072; lote 08 da quadra 0073; lotes 03 e 02 da quadra 0074; lote 09 da quadra 0077; lotes 07, 08, 11 e 12 da quadra 0078; e lotes 22 e 23 da quadra 0080; imóveis com frente para a Rua General Osório, no trecho compreendido entre a Rua Dorvalino Jacobs e a Sebastião Fagundes; imóveis das quadras 0034, 0035 e 0125, com frente para a Rua Sebastião Fagundes; imóveis com frente para as travessas da Rua Dorvalino Jacobs até a Rua Américo Gonçalves, nos trechos compreendidos entre as Ruas General Osório e Borges de Medeiros; imóveis da quadra 0129; e imóveis das quadras 0130 e 0135, voltados para a Rua Osmani Veras; e imóveis da quadra 0295 de frente para Rua Atanasio Orth.

d) Zona 4 – Valor Padrão ZF 04 – Formada pelos imóveis com frente para a Rua Tancredo Neves, no trecho compreendido entre a Rua Teotônio Vilela e a Rua Athanásio Orth; imóveis da quadra 0260; imóveis com frente para a Rua Marechal Floriano e para a Rua Duarte Alves, no trecho compreendido entre a Rua Américo Lopes e a Rua Emilio Bobsin; imóveis com frente para a Rua José Quadros, no trecho compreendido entre a Rua Maximo Lipert e os lotes da quadra 0271; imóveis da quadra 0109 voltados para a Rua Américo Lopes, imóveis com frente para a Rua Noite de Reis em toda sua extensão; imóveis das quadras 0147, 0157, 0221, 0222, 0296 e 0297; imóveis das quadras 0186, 0187, 0188, 0189, 0204, 0205, 0219, 0220, 0269, 0270, 0295, 0301, exceto os lotes voltados para a Rua Luiz Teixeira; imóveis da quadra 0144, exceto lotes voltados para a Rua Tancredo Neves; imóveis das quadras 0160 e 0201, exceto lotes



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 61, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2021

voltados para a Rua Teotônio Vilela; imóveis da quadra 0238 voltados para a Rua Isabel Pinheiro; imóveis com frente para as ruas no entorno da quadra 0195, exceto a Rua Luiz Teixeira; imóveis com frente para a Rua Princesa Isabel, no trecho compreendido entre a Rua Borges de Medeiros e a Rua Inácio Justino; imóveis com frente para a Rua General Osório, no trecho compreendido entre a Rua José Guimarães e a Rua Princesa Isabel; imóveis das quadras 0020, 0021, 0022, 0023, 0024, 0025, 0043, 0044, 0045, 0118, 0119, 0120, exceto lotes voltados para a Rua Borges de Medeiros; imóveis com frente para a Rua Dorvalino Jacobs, no trecho compreendido entre a ERS-486 e a Rua General Osório; imóveis com frente para a Rua Laurindo Peroni, no trecho compreendido entre as Ruas Dorvalino Jacobs e General Osório; e imóveis das quadras 0028, 0029, 0030, 0031, 0032, 0033, 0034, 0036, 0039, 0040, 0051, 0052 e 0106, exceto lotes voltados para a Rua General Osório.

e) Zona 5 – Valor Padrão ZF 05 – Formada pelos imóveis das quadras 0035 e 0056 que fazem frente com a Rua Rui Ramos; e trecho da Rua Borges de Medeiros compreendido entre as Ruas José Ferrari e Vitório Gonçalves.

f) Zona 6 – Valor Padrão ZF 06 – Formada pelos imóveis das quadras 0046, 0047, 0048, 0049, 0121, 0122, 0123, 0140, 0141, 0142, 0180, 0181, 0182, 0183, 0184, 0185, 0264, 0297 e 0298, exceto lotes voltados para as Ruas Princesa Isabel e Rui Ramos; e imóveis das quadras 0279 e 0280, exceto lotes voltados para a Rua Alberto Pasqualini; imóveis das quadras 0132 a 0136, incluindo os lotes 13, 14, 15, 16 e 17 da quadra 130, exceto lotes voltados para a Rua Osmani Veras.

g) Zona 7 – Valor Padrão ZF 07 – Formada pelo restante da área urbana tributável do setor que não se enquadra em nenhuma das outras zonas fiscais.

II - Setor 215 – Bairro das Tendias:

a) Zona 1 – Valor Padrão ZF 08 – Todos imóveis do setor.

III - Setor 225 – Bairro Júlios:



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 61, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2021

a) **Zona 1 – Valor Padrão ZF 04** – Formada por todos os imóveis com frente para a Rua Dorvalino Jacobs.

b) **Zona 2 – Valor Padrão ZF 07** – Formada pelos imóveis de todas as quadras do Bairro Júlios, exceto lotes com frente para a Rua Dorvalino Jacobs.

IV - Setor 235 – Lagoa Itapeva:

a) **Zona 1 – Valor Padrão ZF 07** – Todos os imóveis de todas as quadras.

V - Setor 241 – Cornélios

a) **Zona 2 – Valor Padrão Fiscal ZF 07** – Formada pelos imóveis das Quadras 001 a 004.

b) **Zona 2 – Valor Padrão ZF 08** – Formada pelos imóveis das Quadras 005 em diante.

VI - Setor 300 - Balneário Ibicuí:

a) **Zona 1 – Valor Padrão ZF 03** – Formada pelos imóveis das quadras 0001, 0002, 0018 e 0019.

b) **Zona 2 – Valores Padrão ZF 04** – Formada pelos imóveis das quadras 0006 e 0020, exceto os lotes 12, 13, 14 e 15 e os voltados para a Avenida Paraguassu.

c) **Zona 3 – Valor Padrão ZF 07** – Formado pelo restante da área tributável do setor

VII – Setor 303 – Balneário de Santa Rita de Cássia:

a) **Zona 1 – Valor Padrão ZF 03** – Formada pelos imóveis das quadras 0001, 0002, 0003, 0004, 0005, 0006 e 0007; e todos os lotes voltados para a Rua M. Casemiro Filho.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 61, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2021

- b) Zona 2 – Valor Padrão ZF 04** – Formada pelos imóveis das quadras 0008, 0009, 0010, 0012, 0013, 0014 e 0015, exceto lotes voltados para a Rua M. Casemiro Filho e para a Avenida Paraguassu.
- c) Zona 3 – Valor Padrão ZF 05** – Formada pelos imóveis das quadras 0016, 0017, 0018, 0019, 0020, 0021 e 0022.
- d) Zona 4 – Valor Padrão ZF 07** – Formada pelos imóveis das quadras 0023, 0024, 0025, 0026, 0028, 0029 e 0030, exceto lotes voltados para a Rua Lafayette Pereira dos Santos. Formada, também, pelo restante da área tributável do setor.

VIII – Setor 306 – Balneário de São Salvador:

- a) Zona 1 – Valor Padrão ZF 03** – Formada pelos lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 da quadra 0001; lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 da quadra 0002; lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 da quadra 0003 e lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 da quadra 0004.
- b) Zona 2 – Valor Padrão ZF 04** – Formada pelos imóveis voltados para a Avenida Presidente Vargas; imóveis das quadras 0001, 0002, 0003 e 0004 que não pertencem a zona 03.
- c) Zona 3 – Valor Padrão ZF 05** – Formada pelos imóveis das quadras 0005, 0006, 0007 e 0008, exceto lotes voltados para a Avenida Presidente Vargas.
- d) Zona 4 – Valor Padrão ZF 07** – Formada pelo restante da área tributável do setor.

IX – Setor 308 – Balneário de Miramar:

- a) Zona 1 – Valor Padrão ZF 03** – Formada por todos os imóveis das quadras 0001 a 0004.
- b) Zona 2 – Valor Padrão ZF 04** – Formada pelos imóveis das quadras 0005 a 0016, exceto lotes voltados para Rua Caçapava.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 61, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2021

c) **Zona 3 – Valor Padrão ZF 07** – Formada pelo restante da área tributável do setor.

X – Setor 309 – Balneário Nova Miramar:

a) **Zona 1 – Valor Padrão ZF 02** – Formada pelos imóveis das quadras 0001, 0002 e 0003.

b) **Zona 2 – Valor Padrão ZF 03** – Formada pelos imóveis das quadras 0004 a 0007; e pelos lotes 01 e 02 das quadras 0008 e 0009.

c) **Zona 3 – Valor Padrão ZF 07** – Formada pelo restante da área tributável do setor.

XI – Setor 310 – Balneário de Amaragi

a) **Zona 1 – Valor Padrão ZF 06** – Formada pelos imóveis das quadras 0001 a 0008; e pelos lotes 01, 02 e 03 das quadras 0009 e 0010.

b) **Zona 2 – Valor Padrão ZF 07** – Formada pelo restante da área tributável do setor.

XII – Setor 311 – Balneário de Novo Curumim Norte:

a) **Zona 1 - Valor Padrão ZF 04** – Formada pelos imóveis das quadras 0001, 0002, 0003 e 0004.

b) **Zona 2 - Valor Padrão ZF 05** – Formada pelos imóveis das quadras 0005 a 0008; e pelos lotes 01 a 08 da quadra 0009.

c) **Zona 3 - Valor Padrão ZF 07** – Formada pelo restante da área tributável do setor.

XIII – Setor 313 – Balneário de Novo Curumim:

a) **Zona 1 - Valor Padrão ZF 01** – Formada pelos imóveis das quadras 0001, 0006, e 0009.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 61, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2021

- b) Zona 2 – Valor Padrão ZF 02** – Formada pelos imóveis das quadras 0012, 0014 e 0017, exceto lotes voltados para as Ruas 4 e M. Casemiro Filho.
- c) Zona 3 – Valor Padrão ZF 03** – Formada pelos imóveis da quadra 0017 voltados para a Rua M. Casemiro Filho.
- d) Zona 4 – Valor Padrão ZF 04** – Formada pelos imóveis das quadras 0002, 0003, 0004, 0005, 0006, 0007, 0010 e 0011, exceto lotes voltados para a Rua 25.
- e) Zona 5 – Valor Padrão ZF 05** – Formada pelos imóveis das quadras 0013, 0015, 0016, 0018, 0019, 0021, 0022, 0024 e 0025, exceto lotes voltados para as Ruas 4 e 25; lotes das quadras 0020, 0023 e 0026, exceto os voltados para a Avenida Schneider e para a Rua M. Casemiro Filho.
- f) Zona 6 – Valor Padrão ZF 06** – Formada pelos imóveis das quadras 0027 a 0041, exceto lotes voltados para a Avenida Schneider e para as Ruas 9 e 14.
- g) Zona 7 – Valor Padrão ZF 07** – Formada pelos imóveis voltados para a Avenida Schneider, exceto os lotes das quadras 0001, 0006, 0009, 0012, 0014 e 0017; formado pelo restante da área tributável do setor que não se encaixa em nenhuma das outras zonas citadas.

Todos os demais **Setores** a serem criados posteriores a aprovação desta lei poderão ser criados por decreto e enquadrados na Zona Fiscal 8 ou conforme avaliação pelo setor de tributos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 61, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2021

ANEXO II

CONSTRUÇÕES (por m² da área construída)

COEFICIENTES – BASE DE CÁLCULO EM VRM

Unidade até 49 (quarenta e nove) pontos – 200

Unidade de 50 (quarenta e nove) até 65 (sessenta e cinco) pontos – 220

Unidade de 66 (sessenta e seis) até 76 (setenta e seis) pontos – 240

Unidade de 77 (setenta e sete) até 88 (oitenta e oito) pontos – 280

Unidade até 89 (oitenta e nove) até 100 (cem) pontos – 320

O valor venal da construção é calculado tomando-se por base o valor do metro quadrado multiplicado pela área construída conforme a seguinte tabela de reduções.

A – De 100 até 200 metros quadrados inclusive, redução de 10% (dez por cento).

B – Acima de 201 até 300 metros quadrados inclusive, redução de 20% (vinte por cento).

C – Acima de 301, redução de 30% (trinta por cento).



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 61, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2021

ANEXO III

Alíquotas do IPTU

Categoria	Alíquota (%)
Construído	0,50
Territorial	1,50



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI N° 61, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2021

ANEXO IV

Regulamento de Cálculo do IPTU

*Regulamenta a **Lei n.º XX/2021** estabelecendo os critérios de cálculo do valor dos imóveis localizados no Município de Terra de Areia, RS, para efeito de lançamento e cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).*

Art. 1º O valor cadastral do terreno (V_t), edificado ou não, resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$V_t = [A_t \times V_{mq} \times (F_{are} \times F_{pav} \times F_{sit} \times F_{top})]$$

§ 1º Os elementos ou os fatores de ponderação e de ajuste empregados na fórmula desse artigo são descritos a seguir:

- a) A_t : área real do terreno;
- b) V_{mq} : valor do metro quadrado do lote de referência;
- c) F_1 : fator de área (F_{are});
- d) F_2 : fator de pavimentação (F_{pav});
- e) F_3 : fator de situação na quadra (F_{sit});
- f) F_4 : fator de topografia (F_{top});

§ 2º O valor do metro quadrado do terreno referido no artigo anterior é:

- a) da face de quadra da situação do imóvel;
- b) da face de quadra relativa à sua frente efetiva ou, havendo mais de uma, o que possuir o maior valor unitário.
- c) da face de quadra correspondente à servidão de passagem, no caso de terreno encravado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 61, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2021

§ 3º Os novos logradouros e novas faces de quadra que não constarem da Listagem de Valores terão seus valores unitários fixados pela Secretaria Municipal de Finanças, em conformidade com a Planta de Valores vigente.

§ 4º O lote de referência para efeito de cálculo do fator de área possui área de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados).

§ 5º O fator de área (**F_{ar}**) será calculado conforme condições definidas na Tabela I.

§ 6º O fator de situação na quadra (**F_{sq}**) é definido na Tabela II, conforme enquadramento do lote no Cadastro Imobiliário e nos Setores Administrativos.

§ 7º – O fator de topografia (**F_{top}**) é definido na Tabela III, conforme enquadramento do lote no Cadastro Imobiliário.

§ 8º O fator de pavimentação (**F_{pav}**) é definido na Tabela V, conforme enquadramento do lote no Cadastro Imobiliário.

I – o fator de ajuste poderá ser aplicado na avaliação de terrenos não edificados.

Art. 2º O valor cadastral da construção (**V_c**) é determinado:

CONSTRUÇÕES (por m² da área construída)

COEFICIENTES – BASE DE CÁLCULO

Unidade até 49 (quarenta e nove) pontos – 200

Unidade de 50 (quarenta e nove) até 65 (sessenta e cinco) pontos – 220

Unidade de 66 (sessenta e seis) até 76 (setenta e seis) pontos – 240

Unidade de 77 (setenta e sete) até 88 (oitenta e oito) pontos – 280

Unidade até 89 (oitenta e nove) até 100 (cem) pontos – 320



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 61, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2021

O valor venal da construção é calculado tomando-se por base o valor do metro quadrado multiplicado pela área construída conforme a seguinte tabela de reduções.

A – De 100 até 200 metros quadrados inclusive, redução de 10% (dez por cento).

B – Acima de 201 até 300 metros quadrados inclusive, redução de 20% (vinte por cento);

C – Acima de 301, redução de 30% (trinta por cento).

Art. 3º Cada unidade imobiliária será avaliada segundo suas características descritivas registradas no Cadastro Imobiliário.

Art. 4º O valor venal do imóvel construído (V_{vi}) será calculado a partir da soma do valor venal do terreno (V_t), com o valor venal da construção (V_c), obtidos na forma dos artigos anteriores, conforme a fórmula abaixo:

$$V_{vi} = (V_t + V_c)$$

§ 2º Nos casos em que houver mais de uma edificação no lote, será considerada, para efeito de definição do valor de cada uma no respectivo imóvel, a fração ideal de terreno, proporcionalmente a cada área construída individualizada.

§ 3º A fórmula descrita no *caput* deste artigo não será aplicada a terrenos não edificados cuja avaliação apresentada nos artigos anteriores já equivalem diretamente ao valor venal do imóvel.

Art. 5º Os terrenos que possuem área de preservação permanente terão o valor do terreno reduzido a partir da multiplicação com o seguinte redutor:

$$R_{app} = 1 - \left(\frac{A_{pp} \times 0,8}{A_t} \right),$$

Onde:

R_{app} = redutor de área de preservação permanente;

A_{pp} = área de preservação permanente;

A_t = área do terreno.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 61, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2021

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA.

Registre-se e publique-se.

ALUISIO CURTINOVE TEIXEIRA
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI N° 61, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2021

ANEXOS DO REGULAMENTO DA LEI N° XX/2021

Parâmetros para cálculo do IPTU

Tabela I	Fator de Área para avaliação de terrenos (F_{ar})
Tabela II	Fator de Situação na Quadra (F_{sq})
Tabela III	Fator de Topografia (F_{top})
Tabela IV	Fator de Pavimentação (F_{pav})
Tabela V	Valor de metro quadrado de construção (C_r)



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 61, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2021

TABELA I
FATOR DE ÁREA (F_{ar})

Área (m ²)	Índice	Área (m ²)	Índice
Até 360	1.0000	8000,01 – 8500,00	0.3575
36001 – 450,00	0.9816	8500,01 – 9000,00	0.3505
450,01 – 500,00	0.9689	9000,01 – 9500,00	0.3439
500,01 – 550,00	0.9416	9500,01 – 10000,00	0.3378
550,01 – 600,00	0.9173	10000,01 – 11000,00	0.2784
600,01 – 650,00	0.8955	11000,01 – 12000,00	0.2689
650,01 – 700,00	0.8759	12000,01 – 13000,00	0.2604
700,01 – 750,00	0.8579	13000,01 – 14000,00	0.2528
750,01 – 800,00	0.8415	14000,01 – 15000,00	0.2460
800,01 – 850,00	0.8263	15000,01 – 16000,00	0.2397
850,01 – 900,00	0.8123	16000,01 – 17000,00	0.2339
900,01 – 1000,00	0.7870	17000,01 – 18000,00	0.2287
1000,01 – 1250,00	0.6994	18000,01 – 19000,00	0.2238
1250,01 – 1500,00	0.6561	19000,01 – 20000,00	0.2192
1500,01 – 1750,00	0.6217	20000,01 – 21000,00	0.2150
1750,01 – 2000,00	0.5933	21000,01 – 22000,00	0.2110
2000,01 – 2250,00	0.5693	22000,01 – 23000,00	0.2073
2250,01 – 2500,00	0.5487	23000,01 – 24000,00	0.2038
2500,01 – 2750,00	0.5307	24000,01 – 25000,00	0.2005
2750,01 – 3000,00	0.5148	25000,01 – 27500,00	0.1930
3000,01 – 3500,00	0.4878	27500,01 – 30000,00	0.1864
3500,01 – 4000,00	0.4655	30000,01 – 32500,00	0.1805
4000,01 – 4500,00	0.4467	32500,01 – 35000,00	0.1752
4500,01 – 5000,00	0.4305	35000,01 – 37500,00	0.1705
5000,01 – 5500,00	0.4164	37500,01 – 40000,00	0.1661
5500,01 – 6000,00	0.4039	40000,01 – 42500,00	0.1622
6000,01 – 6500,00	0.3927	42500,01 – 45000,00	0.1585
6500,01 – 7000,00	0.3827	45000,01 – 47500,00	0.1551
7000,01 – 7500,00	0.3736	47500,01 – 50000,00	0.1519
7500,01 – 8000,00	0.3652	Acima de 50.000,00	0.1490



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 61, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2021

TABELA II

FATOR DE SITUAÇÃO NA QUADRA (Fsq)

Situação na Quadra	Índice
1 - Esquina	1,00
2 - Interno	0,90
3 - Encravado	0,85

TABELA III

FATOR DE TOPOGRAFIA (Ftop)

Topografia	Índice
1 - Plano	1,00
2 - Declive/Aclive	0,95

TABELA IV

FATOR DE PAVIMENTAÇÃO (Fpav)

Condição da Superfície	Índice
1- Com	1,00
2- Sem	0,90

TABELA V

CONSTRUÇÕES (por m² da área construída)

COEFICIENTES – BASE DE CÁLCULO

Unidade até 49 (quarenta e nove) pontos – 200

Unidade de 50 (quarenta e nove) até 65 (sessenta e cinco) pontos – 220

Unidade de 66 (sessenta e seis) até 76 (setenta e seis) pontos – 240



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 61, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2021

Unidade de 77 (setenta e sete) até 88 (oitenta e oito) pontos – 280

Unidade até 89 (oitenta e nove) até 100 (cem) pontos – 320

O valor venal da construção é calculado tomando-se por base o valor do metro quadrado multiplicado pela área construída conforme a seguinte tabela de reduções:

A – De 100 até 200 metros quadrados inclusive, redução de 10% (dez por cento).

B – Acima de 201 até 300 metros quadrados inclusive, redução de 20% (vinte por cento).

C – Acima de 301, redução de 30% (trinta por cento).



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 61, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2021

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

PROJETO LEI Nº 61 DE 01 DE DEZEMBRO DE 2021

Ao Exmo. Senhor
Manoel Pedro de Andrade
Presidente da Câmara Municipal
Terra de Areia/RS

Submetemos a esta Augusta Casa de Leis o incluso Projeto de Lei Nº 61/2021 no intuito de atualizar a Planta Genérica de Valores do Município de Terra de Areia.

A PGV em vigência foi atualizada pela última vez em 2013, pela Lei Municipal Nº 2.145/2013. Diante do período transcorrido, pela valorização imobiliária e pela volta da inflação, é gritante a precariedade da situação que causa insegurança jurídica para todas as partes, sendo necessário que se corrija tal situação o mais breve possível.

Pelo tempo que se passou, e pela falta de um estudo adequado ao longo das últimas décadas, mesmo com o novo código tributário aprovado em 2013, observa-se que existe uma discrepância gigantesca nos valores dos imóveis lançados no cadastro mobiliário. O que houve ao longo dos últimos anos foi um reajuste pelo IPCA, que não possibilitou um acompanhamento sadio dos valores venais principalmente ao que tange os terrenos baldios e lançamentos mais antigos no cadastro mobiliário.

O que se pretende com aprovação da nova planta genérica de valores, é uma valorização que chega ao máximo 60% dos valores de mercado dos imóveis, bem como o lançamento de novos cadastros,



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 61, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2021

classificação adequada dos setores por zona, causando assim uma justiça fiscal, em que os imóveis mais valorizados sejam pela localização, seja pelas benfeitorias, paguem mais, e os imóveis localizados nas periferias, paguem menos.

Com relação ao seu conceito e aplicação interessante apresentar as palavras do doutrinador Aires Faria Barreto em sua obra Curso de Direito Tributário Municipal:

“Os Mapas Genéricos de valores podem ser definidos como o complexo de plantas, tabelas, listas, fatores e índices determinantes dos valores médios unitários de metro quadrado (ou linear) de terreno e de construção, originários ou corrigidos, acompanhados de regras e métodos, genéricos ou específicos, para apuração do valor venal de imóveis.”

É bom ter presente que o “mapa ou planta de valores” é ato administrativo de aplicação da norma legal a casos concretos. Mas não é ato normativo: só declara os valores apurados pelo Fisco (declaração resultante de mera verificação de fato). A planta constitui a aplicação da lei (este sim abstrata e genérica) a um grupo de fatos, uma série de fatos concretos já individualizados e identificados. Mas sempre aplicação da lei a fatos. A única singularidade está em servir de instrumento para atingir inúmeros fatos.

O mapa (planta) de valores imobiliários, como instrumento infra legal, em nada inova a ordem jurídica. Não altera a lei. Não muda o direito existente. Não constitui a obrigação tributária. É ato que simplesmente declara fatos: os valores apurados pela Administração. Não “atribui” valor aos imóveis. Nada cria. Não inova. Não diz, nem pode dizer, se não o que já é por força dos fatos, por força das leis econômicas, por virtude das leis de mercado. Espelha fatos. Retrata situações. Não os estabelece, nem fixa, nem institui. Apenas os colhe da realidade, com rito a ser seguido.

Portanto, o conteúdo do presente Projeto de Lei não inova a legislação sobre os tributos municipais



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 61, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2021

mas é uma norma essencial para que haja segurança jurídica necessária para a Administração Pública Municipal exercer a sua Administração Financeira, é imprescindível para composição do orçamento da cidade e para manter as contas públicas em ordem de acordo com a Lei de Responsabilidade Fiscal, possibilitando que o município mantenha as ações e políticas públicas em atenção aos mais necessitados, na saúde, educação, assistência social e infraestrutura urbana.

Importante frisar o compromisso do administrador que tem a obrigação legal no que refere-se a Lei de Responsabilidade Fiscal, com esta preocupação é que foi contratada empresa especializada para realizar os estudos, levantamentos e cálculos adequados a situação financeira local, e agora é apresentada a esta casa legislativa para que aprecie, discute e vote para que possa ser implementada no exercício de 2022, e possibilite que as ações de combate as diferenças sociais, promoção da saúde, da infraestrutura urbana, serviço social e o mais importante da base de toda e qualquer sociedade que queira prosperar, a melhoria do ensino desde a pré-escola até a promoção de cursos profissionalizantes para jovens e adultos.

Requer-se encarecidamente a aplicação da tramitação em regime de urgência, e ainda, de uma maneira especial, para que, se possível, possa ser publicada ainda este ano para poder ser adotada já no lançamento do IPTU de 2022, em apreço ao princípio tributário da anualidade. A sensibilidade dos nobres Edis neste momento em que se faz necessário, que o poder público fique ainda mais atento aos anseios da sociedade.

Ademais, uma das razões a que se submete ao crivo do legislativo um projeto de lei como este é para que os nobres vereadores realizem seu julgamento se o valor apresentado atende o princípio da capacidade contributiva do não confisco, entre outros.

Todavia, para ajuda-los nesta verificação, que poderia ser dada pela argumentação verbal da Chefe da Tributação, de forma breve e sumária argumenta-se o cumprimento dos citados dispositivos da seguinte forma:



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 61, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2021

Princípio da Legalidade: Não há confronto de normas e o Projeto de Lei está em total consonância com o Código Tributário Municipal. Além disso, a principal razão da apresentação deste projeto de lei é para que o Município passe a adotar de forma inequívoca o princípio da legalidade no lançamento do IPTU pois a cidade cresceu muito após ao longo dos últimos anos, quando criada a PGV atua e até hoje não existe uma lei com uma planta genérica minimamente adequada para lançamento do tributo.

Princípio da Isonomia: O Princípio da Isonomia ou Igualdade Tributária vem disposto no artigo 150, inciso II, da Constituição Federal: “(...) é vedado aos entes tributantes instituir tratamento desigual entre contribuintes que se encontrem em situação equivalente, proibida qualquer distinção em razão de ocupação profissional ou função por eles exercida”.

No caso em concreto o Município apresentou uma planta genérica, sendo que serão aplicados os zoneamentos de acordo com o princípio da capacidade contributiva já que os maiores as zonas são separadas progressivamente de acordo com as áreas de maior valorização no Município, conforme foi possível identificar e tirar dúvidas nas reuniões realizadas.

Princípio da capacidade contributiva: As distribuições dos valores em cada zona foram feitas colocando o menor valor aplicado atualmente nas áreas menos valorizadas e o maior valor nas áreas também mais valorizadas. Assim, para elaboração da PGV observou-se o princípio da capacidade contributiva haja vista que há distinção do valor para que ao tributo, ao final, seja lançado de forma proporcional entre quem tem um patrimônio de elevado valor que terá o pagamento de um imposto IPTU maior que o IPTU de pessoas que mora em bairros periféricos. A planta genérica precisa ser atualizada, ainda que com valores abaixo do mercado, para que possa vir a começar a ser aplicada de uma maneira mas harmônica com o princípio da capacidade contributiva.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 61, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2021

Quanto a observância dos princípios da anualidade e anterioridade, não é imprescindível que esteja na redação do projeto de Lei algo sobre o assunto. Cabem a análise destes ao Departamento Tributário da Administração realizar a verificação de quando poderá realizar a APLICAÇÃO/EXIGIBILIDADE da Lei, de acordo com a data que ela posteriormente for publicada, de acordo com a interpretação legal dos dispositivos previstos na Constituição Federal.

Portanto, com as devidas e justificadas, bem como apresentados os devidos esclarecimentos, espera-se que esta Casa de Leis, com a *devida vênia*, acate e compreenda o justificativo retro expostas bem como a necessidade e o grande interesse público que envolve matéria, de modo que procedam sua votação do Projeto de Lei o mais breve possível ainda neste período legislativo.

Pelo exposto, submetemos a apreciação de Vossas Excelências o presente Projeto de Lei, solicitando sua aprovação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA.

ALUISIO CURTINOVE TEIXEIRA
Prefeito Municipal