

PROJETO DE LEI N.º 81/2016

Altera zoneamentos fiscais e dispõe sobre a atualização dos valores venais para fins de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE FARROUPILHA, RS, no uso das atribuições que lhe confere a Lei, apresenta o seguinte

PROJETO DE LEI

Art. 1.º Para fins de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, em atendimento ao disposto no art. 8.º da Lei Municipal n.º 1.007 de 09-12-1974, fica a área tributável do Município dividida em oito Zonas Fiscais, indicadas pelas letras A, B, C, D, E, F, G e H, conforme mapa constante no Anexo Único desta Lei, aplicando-se sobre o valor venal dos imóveis em cada Zona Fiscal as seguintes alíquotas:

ZONAS FISCAIS	ALÍQUOTAS	
	TERRITORIAL (imóveis sem edificação/baldios)	PREDIAL (imóveis com edificação)
A	0,60	0,45
B	0,40	0,30
C	0,40	0,20
D	0,30	0,20
E	0,30	0,20
F	0,30	0,10
G	0,30	0,20
H	0,30	0,20

§ 1.º Os loteamentos aprovados e em fase de execução serão lançados como gleba e terão alíquota especial de 0,2% sobre o seu valor venal, por cinco anos, contados da data da aprovação do loteamento, ou até a implantação da infraestrutura básica na área loteada, o que ocorrer primeiro. Para as demais glebas, aplicar-se-ão as mesmas alíquotas previstas na tabela acima, dependendo, em cada caso, da localização e da existência ou não de edificações.

§ 2.º Para fins de IPTU, os terrenos serão desmembrados da gleba e lançados individualmente, na medida em que forem recebendo as obras de infraestrutura do loteamento, passando a serem tributados pela alíquota da Zona Fiscal em que estiverem localizados.

§ 3.º As propriedades que foram incluídas no perímetro urbano pelo novo Plano Diretor ficarão isentas de IPTU e da Taxa de Coleta de Lixo até que sejam cadastradas e lançadas pelo Município.

§ 4.º Ficam Isentas de IPTU, as propriedades localizadas nas áreas urbanas ou urbanizáveis do Município, que possuem áreas de reflorestamento ou mata nativa, ou desenvolvam atividades de agricultura, agropecuária ou de agroindústria familiar, que comprovarem anualmente tal condição na Secretaria Municipal de Finanças.

Art. 2.º Os valores do metro quadrado de terrenos com profundidade padrão, observado o disposto nos artigos 9.º, I, e 10, ambos da Lei Municipal n.º 1.007 de 09-12-1974, passam a ser os seguintes:

ZONAS FISCAIS	R\$ / m ²
A	801,00
B	601,00
C	401,00
D	301,00
E	201,00
F	80,00
G	80,00
H	201,00

Art. 3.º Os valores do metro quadrado para cada tipo construtivo e correspondente a pontuação obtida de acordo com a tabela estabelecida em Decreto, observado o disposto nos artigos 9.º, II e parágrafo único, e 12, ambos da Lei Municipal n.º 1.007 de 09-12-1974, passam a ser os seguintes:

TIPO CONSTRUTIVO					
Residências		Apartamentos		Salas Comerciais	
Pontos	R\$/m ²	Pontos	R\$/m ²	Pontos	R\$/m ²
000 a 060	198,88	000 a 060	244,33	000 a 060	289,43
061 a 070	232,23	061 a 070	285,07	061 a 070	337,63
071 a 080	265,23	071 a 080	325,70	071 a 080	385,74
081 a 090	298,41	081 a 090	366,44	081 a 090	434,11
091 a 100	331,42	091 a 100	407,08	091 a 100	482,22
101 a 110	364,76	101 a 110	447,82	101 a 110	530,50
111 a 120	397,94	111 a 120	488,56	111 a 120	578,78
121 a 130	430,95	121 a 130	529,19	121 a 130	626,98
131 a 140	464,29	131 a 140	569,93	131 a 140	675,18
141 a 150	497,30	141 a 150	610,57	141 a 150	723,38
151 a 160	530,47	151 a 160	651,41	151 a 160	771,66
161 a 170	563,65	161 a 170	692,15	161 a 170	819,94
171 a 180	596,83	171 a 180	732,79	171 a 180	868,05
181 a 190	629,83	181 a 190	773,53	181 a 190	916,33
191 a 200	663,01	191 a 200	814,16	191 a 200	964,53
201 a 210	696,35	201 a 210	854,90	201 a 210	1012,81
211 a 220	729,36	211 a 220	895,64	211 a 220	1061,01
221 a 230	762,42	221 a 230	936,28	221 a 230	1109,21
231 a 240	795,71	231 a 240	977,02	231 a 240	1157,48
241 a 250	828,89	241 a 250	1017,65	241 a 250	1205,68
251 a 260	861,90	251 a 260	1058,39	251 a 260	1253,88
261 a 270	895,24	261 a 270	1099,23	261 a 270	1302,16
271 a 280	928,25	271 a 280	1139,87	271 a 280	1350,36
281 a 290	961,43	281 a 290	1180,61	281 a 290	1398,64
291 a 300	994,43	291 a 300	1221,25	291 a 300	1446,76
301 a 310	1027,78	301 a 310	1261,98	301 a 310	1495,04
311 a 320	1060,95	311 a 320	1302,72	311 a 320	1543,40
321 a 330	1093,96	321 a 330	1343,36	321 a 330	1591,43
331 a 340	1127,31	331 a 340	1384,10	331 a 340	1639,71
341 a 350	1160,31	341 a 350	1424,73	341 a 350	1687,91
351 a 360	1199,58	351 a 360	1465,47	351 a 360	1736,19
361 a 370	1226,67	361 a 370	1506,21	361 a 370	1784,47
371 a 380	1259,84	371 a 380	1546,85	371 a 380	1832,58
381 a 390	1292,85	381 a 390	1587,69	381 a 390	1880,86
391 a 400	1326,03	391 a 400	1628,33	391 a 400	1929,06
401 a 410	1359,20	401 a 410	1669,07	401 a 410	1977,26
411 a 420	1392,38	411 a 420	1709,81	411 a 420	2025,54

421 a 430	1425,38	421 a 430	1750,44	421 a 430	2073,74
431 a 440	1458,73	431 a 440	1791,18	431 a 440	2122,02
441 a 450	1488,52	441 a 450	1831,82	441 a 450	2170,13
451 a 460	1524,91	451 a 460	1872,56	451 a 460	2218,41
461 a 470	1558,26	461 a 470	1913,30	461 a 470	2266,69
471 a 480	1591,26	471 a 480	1953,93	471 a 480	2314,89
481 a 490	1624,44	481 a 490	1994,77	481 a 490	2363,09
491 a 500	1657,62	491 a 500	2035,62	491 a 500	2411,29
> de 500	1657,62	> de 500	2035,62	> de 500	2411,29

TIPO CONSTRUTIVO	R\$ m ²
Pavilhões Industriais	718,67

Art. 4.º Tendo em vista a atualização dos valores venais dos imóveis nos termos desta Lei, não será aplicado, para o exercício de 2017, o reajuste previsto no parágrafo único do art. 1.º da Lei Municipal n.º 3.975, de 27-12-2013.

§ 1.º Para os próximos exercícios, os valores venais estabelecidos nesta Lei, serão reajustados anualmente pela variação da Unidade Municipal de Referência – UMR verificada nos doze meses anteriores ao mês de dezembro de cada exercício, para vigorar no exercício seguinte.

§ 2.º Se o valor do imposto calculado para o exercício for superior a 80% do valor lançado no exercício anterior, será concedido um desconto correspondente ao valor excedido, sem prejuízo do reajuste previsto no parágrafo anterior.

Art. 5.º O art. 9.º, II, da Lei Municipal n.º 1.007 de 09-12-1974, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 9.º**

.....

II – na avaliação da construção, o preço do metro quadrado de cada tipo, a área e a idade da construção, com depreciação limitada em quarenta e cinco anos.”

Art. 6.º O Poder Executivo Municipal regulamentará, no que couber, a presente Lei.

Art. 7.º Revogadas as disposições em contrário, especialmente, a Lei Municipal n.º 2.452, de 16-12-1998, e suas posteriores alterações, esta entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE FARROUPILHA, 12 de dezembro de 2016.

PEDRO EVORI PEDROZO
Prefeito Municipal em Exercício

J U S T I F I C A T I V A

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores:

Ao cumprimentarmos os Eminentíssimos Vereadores, tomamos a iniciativa de apresentar o anexo Projeto de Lei que altera zoneamentos fiscais e dispõe sobre a atualização dos valores venais para fins de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, e dá outras providências.

Farroupilha é um Município que apresenta um alto índice de desenvolvimento socioeconômico, correspondente a 0,8 em 2013, segundo dados do IDESE, que vem, inclusive, evoluindo nos últimos anos. Este dado reflete também a qualidade da oferta de serviços públicos prestados à população.

Por outro lado, existe uma defasagem histórica do valor venal dos imóveis em Farroupilha, que é a base de cálculo do IPTU, e que compromete a manutenção da qualidade dos serviços prestados aos cidadãos. Exemplificando: um terreno com área de 360 m², localizado no Bairro São Francisco, está sendo comercializado com um valor aproximado de R\$ 300,00 por m², porém, para fins de IPTU, o Município tem considerado para esse mesmo terreno um valor aproximado de R\$ 30,00 por m².

Em recente pesquisa realizada nos principais municípios da região, constatamos que o IPTU cobrado em Farroupilha posiciona-se entre os menores valores praticados, tanto em relação à sua representatividade sobre a receita total, quanto ao valor per capita em relação ao número de habitantes do Município. Exemplificando: em Caxias do Sul o IPTU corresponde a R\$ 313,00 por habitante e representa 9% da receita do Município; em Carlos Barbosa, R\$ 289,00 por habitante e 8% da receita do

Município; em Bento Gonçalves, R\$ 276,00 por habitante e 9% da receita; em Garibaldi, R\$ 203,00 por habitante e 7% da receita; em Flores da Cunha, R\$ 176,00 por habitante e 5% da receita; e em Farroupilha, R\$ 171,00 por habitante e 3,42% da receita. Além disso, praticamente todos esses Municípios estão em processo de estudo para revisão do seu IPTU.

Outro dado interessante é de que a arrecadação do IPTU em 2016 corresponde a R\$ 6.175.445,52 e os valores gastos com saúde e educação nesse mesmo período atingiram R\$ 113.018.064,60, ou seja: o IPTU custeou menos de vinte dias de despesas públicas com saúde e educação.

Considerando esse cenário, verificamos a necessidade de estabelecer novos critérios de avaliação e modificação do zoneamento fiscal, permitindo que imóveis de zonas reconhecidamente mais valorizadas, sejam tributadas diferentemente de zonas menos valorizadas. Citamos, por exemplo, os bairros 1.º de Maio, Sfan, São Luiz e Belvedere que, pela legislação vigente, são avaliados da mesma forma, uma vez que se encontram na mesma zona fiscal. Nesse sentido, foi desenvolvido este projeto, que busca, dentro da realidade estrutural, legal e socioeconômica, estabelecer um método de avaliação de massa, que venha a corrigir as distorções e promover maior justiça.

O método proposto levou em consideração a valorização sofrida pelos imóveis nos últimos 8 anos, junto ao mercado imobiliário, base de cálculo do ITBI, para atribuição do valor do m² do terreno. Para estabelecimento do valor do m² da edificação foram considerados os menores valores do m² dos padrões construtivos do CUB RS, vigentes em 11/2016, como referência, para fixação do valor médio do m² dos padrões construtivos, definidos pela planta genérica de valores do Município, base de cálculo do IPTU.

Também será utilizado o Método de Ross para depreciar os valores das edificações, segundo a idade das mesmas. A depreciação não era utilizada pelo Município até então no antigo sistema de avaliação e cálculo do IPTU, demonstrando assim que a metodologia proposta reflete com mais precisão a realidade.

Com tudo isso, buscamos corrigir as distorções e promover uma maior justiça tributária entre os contribuintes.

São estas, Senhor Presidente, as considerações que submetemos à elevada apreciação dessa Casa, solicitando a aprovação deste Projeto de Lei.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE FARROUPILHA, RS, 12 de dezembro de 2016.

PEDRO EVORI PEDROZO
Prefeito Municipal em Exercício