



PROJETO DE LEI

“INSTITUI A LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA QUE DISPÕE SOBRE O IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO”

MARCUS VINICIUS MULLER PEGORARO, Prefeito Municipal de Canguçu, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais;

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - A legislação tributária sobre Imposto Predial e Territorial Urbano do Município de Canguçu prevista no Capítulo I do Título II da Lei Municipal nº 1449 de 29 de dezembro de 1993, passa a ser regulamentada pelo disposto na presente Lei.

CAPÍTULO I SEÇÃO I DA INCIDÊNCIA

Art. 2º - O imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana incide sobre a propriedade, a titularidade, o domínio útil ou a posse, a qualquer título, de imóvel edificado ou não, situado na zona urbana contínua ou descontínua, urbanizável ou de expansão urbana do município.

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em Lei Municipal, observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 02 (dois) dos incisos seguintes:

I - meio fio ou calçamento com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento, para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 03 (três) quilômetros do imóvel considerado;

VI - coleta de lixo.

§ 2º São também consideradas como zona urbana as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, destinados à habitação, lazer, indústria e ou comércio, mesmo que sejam localizados fora do perímetro urbano.

§ 3º Ficam ainda sujeitos ao Imposto Predial e Territorial Urbano, independente de sua localização, os imóveis excluídos pela legislação agrária pertinente da tributação incidente sobre a propriedade territorial rural.



§ 4º Para efeito deste imposto, considera-se:

I - prédio, o bem imóvel no qual exista edificação que possa ser utilizada para habitação ou para o exercício de qualquer atividade seja qual for a sua denominação, forma ou destino.

II - terreno, o bem imóvel:

- a) sem edificação;
- b) em que houver construção paralisada ou em andamento, desde que não habitada.
- c) em que houver edificação interdita, condenada, em ruína ou em demolição;
- d) cuja construção seja de natureza temporária ou provisória, ou que possa ser removida sem destruição, alteração ou modificação.

§ 5º É considerado integrante do prédio, o terreno de propriedade do mesmo contribuinte localizado junto:

I - a estabelecimento comercial, industrial ou de prestação de serviços, desde que necessário e utilizado de modo permanente na finalidade do mesmo;

II - o prédio residencial, desde que convenientemente utilizado.

Art. 3º - Os prédios ou ampliações não legalizadas ou executadas em desacordo com as normas urbanísticas serão lançadas apenas para efeitos fiscais.

Art. 4º - A incidência do imposto independe da regularização do mesmo ou do cumprimento de quaisquer outras exigências legais, regulamentares ou administrativas, relativas ao imóvel, sem prejuízo das penalidades.

Parágrafo Único. Os lançamentos de que tratam estes artigos não criam direito ao proprietário, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título e não excluem a Administração Municipal o direito de exigir a adaptação da edificação às normas e prescrições legais ou a sua demolição, independentemente das sanções cabíveis.

SEÇÃO II **DA BASE DE CÁLCULO E ALÍQUOTAS**

Art. 5º - Constituem instrumentos para a apuração do valor venal dos imóveis:

I- a planta de valores, elaborada por empresa especializada e regulamentada pelo Executivo Municipal;

II - preços relativos às últimas transações imobiliárias;

III - o valor das áreas rurais e macrozona de uso controlado levando-se em consideração os aspectos topográficos.

Art. 6º - O Imposto Predial e Territorial Urbano, de que trata esta Lei, é calculado sobre o valor venal total do imóvel, ou seja, aquele obtido através da soma do valor venal do terreno, ou fração ideal deste, e do valor venal da edificação, nele existente, devidamente corrigido.



§ 1º Quando se tratar de prédio, para fins do cálculo do imposto, serão consideradas as zonas fiscais, delimitadas de acordo com mapa em anexo, para a definição das alíquotas incidentes, ficando definidas a alíquota de 0,7% (zero vírgula sete por cento) para os imóveis localizados na Zona Fiscal 1, de 0,6% (zero vírgula seis por cento) para imóveis localizados na Zona Fiscal 2 e de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) para imóveis localizados na Zona Fiscal 3.

§ 2º Quando se tratar de terreno, a alíquota para o cálculo do imposto será de 1,00 % (um por cento) independente da zona fiscal de localização.

SUB-SEÇÃO I DO IMPOSTO TERRITORIAL URBANO

Art. 7º - A base de cálculo do valor venal de terreno será calculada de acordo com as fórmulas de cálculo constantes no Anexo I – Fórmula de Cálculo desta Lei, qual seja, pelo produto da área real do terreno, pelo preço unitário padrão do m² por face de quadra, segundo o estabelecido na Planta de Valores Genéricos de Terrenos, constante do Anexo III desta Lei.

§ 1º O preço unitário padrão por m² de terreno será determinado em função dos seguintes elementos:

- I - declaração do contribuinte, quando compatível;
- II - preços correspondentes no mercado imobiliário local;
- III - localização e características do terreno;
- IV - índices econômicos representativos de valorização/desvalorização da moeda;
- V - existência ou não de melhoramentos urbanos;
- VI - outros elementos representativos, que possam ser tecnicamente admitidos.

§ 2º Para efeitos de cálculo do valor venal de terreno pelo preço do m² por face de quadra, será considerado o valor:

- I – do trecho do logradouro da situação do imóvel;
- II – de esquina serão tributados pela face de quadra de maior valor, mesmo que o acesso principal ao imóvel seja realizado pela face de menor valor; e, quando os valores forem iguais, pela que contenha o acesso principal do imóvel;
- III – do trecho do logradouro correspondente à servidão de passagem, no caso de terreno encravado e, na ausência desta, o do logradouro mais próximo, ou do logradouro ao qual tenha sido atribuído maior valor, em havendo mais de um logradouro de acesso.

Art. 8º - No cálculo do valor venal do terreno serão aplicados os seguintes fatores de homogeneização, conforme couber:



I - Fator de Profundidade;

II - Fator de Situação;

III - Fator de Topografia;

IV - Fator de Pedologia;

V - Fator Gleba.

Art. 9º - Para efeitos de aplicação o fator de profundidade de terreno é obtido mediante a divisão da área total pela testada principal ou, no caso de duas ou mais frentes, pela soma das testadas, à exceção de terrenos de esquina.

Art. 10 - Para efeito do disposto nesta Lei, considera-se:

I – terreno de esquina ou mais que uma testada, aquele em que os prolongamentos de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, tendo como testadas duas vias públicas com nomenclaturas distintas

II – terreno encravado, aquele que não se comunica com a via pública, exceto por servidão de passagem por outro imóvel;

Art. 11 - Para fins de avaliação venal do terreno, considerado o disposto neste Código, será estabelecida a Planta de Valores Genéricos de Terrenos, contendo fórmulas e critérios de avaliação, de acordo com as normas e métodos ora fixados, de conformidade com a Norma Brasileira NBR -14.653.

Art. 12 - Terrenos originados de novos parcelamentos, cujas ruas não estejam contidas na Planta de Valores Genéricos de Terrenos, serão tributados com base no valor do m² da face de quadra da rua com característica semelhante mais próxima, até que nova Planta Genérica de Valores de Terrenos seja instituída.

SUB-SEÇÃO II **DO IMPOSTO PREDIAL URBANO**

Art. 13 - O valor venal da edificação para fins de cálculo do IPTU, será obtido através da fórmula de cálculo constante no anexo I pelo valor do m² da construção constante no anexo II - Planta de Valores Predial desta Lei pelo respectivo padrão tipológico construtivo e devidamente depreciado.

I - As áreas edificadas serão consideradas na projeção horizontal, com exceção das antenas, onde será considerada a metragem linear de projeção vertical.

Parágrafo Único. Na fixação do valor do m² da área construída para os diferentes padrões construtivos das edificações serão considerados:

- a) valores médios de prédios, segundo transações do mercado imobiliário local;
- b) valores estabelecidos em contratos de construção no Município;
- c) custos unitários básicos da construção civil, informados por órgãos competentes do setor.



SUB-SEÇÃO III DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 14 - No cálculo do valor venal de terrenos, nos quais tenham sido edificados prédios compostos de unidades autônomas, além dos fatores de correção aplicáveis de conformidade com as circunstâncias, utilizar-se-á como parâmetro para cálculo a medida da fração ideal com que cada um dos condôminos participar na propriedade condominial.

Parágrafo Único. As edificações que foram construídas de maneira irregular poderão ter suas áreas determinadas a partir da cartografia digital existente.

Art. 15 - No cômputo da área construída em prédios cuja propriedade seja condominial, acrescentar-se-á à área privativa de cada condômino, aquela que lhe for imputável das áreas comuns em função da quota-parte a ele pertencente, sendo considerada a área total real em conformidade com a instituição de condomínio e ou incorporação imobiliária.

Art. 16 - As disposições desta Lei Municipal são extensivas aos imóveis localizados nas áreas urbanizáveis e de expansão urbana que venham a ser criadas.

SEÇÃO III DO CONTRIBUINTE E DA INSCRIÇÃO

Art. 17 - Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

Art. 18 - O prédio e o terreno estão sujeitos à inscrição no Cadastro imobiliário, ainda que beneficiados por imunidade ou isenção.

Art. 19 - As unidades em condomínio serão inscritas com base nas informações constantes nos Quadros I e II, da NB12721 (antiga NB140).

Art. 20 - A inscrição é promovida:

I – pelo proprietário;

II – pelo titular do domínio útil ou pelo possuidor a qualquer título;

III – pelo promitente comprador;

IV – de ofício, quando ocorrer omissão das pessoas relacionadas nos incisos anteriores e inobservância do procedimento estabelecido no artigo 24.

Art. 21 - A inscrição de que trata o artigo anterior é procedida mediante a comprovação, por documento hábil, da titularidade do imóvel ou da condição alegada, cujo documento, depois de anotado e feitos os respectivos registros, será devolvido ao contribuinte.

§ 1º Quando se tratar de área loteada, a inscrição será realizada no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda mediante apresentação das plantas completas do loteamento aprovado pela Secretaria Municipal competente, na forma da Lei.



§ 2º Qualquer alteração praticada no imóvel ou no loteamento deverá ser imediatamente comunicada pelo contribuinte à Fazenda Municipal.

Art. 22 - Estão sujeitas à nova inscrição, nos termos desta Lei, alteração e/ou averbação na ficha de Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda:

I – a alteração resultante de construção, aumento, reforma, reconstrução ou demolição;

II – o desdobramento ou englobamento de áreas;

III – a transferência da propriedade ou do domínio;

IV – a mudança de endereço.

Parágrafo Único. Quando se tratar de alienação parcial, será precedida de nova inscrição para a parte alienada, alterando-se a primitiva.

Art. 23 - Na inscrição do imóvel (prédio ou de terreno) serão observadas as seguintes normas:

a) com uma frente, pela face do quarteirão correspondente à sua testada;

b) de esquina, serão tributados pela face de quadra de maior valor, mesmo que o acesso principal ao imóvel seja realizado pela face de menor valor.

c) encravado, pelo logradouro mais próximo ao seu perímetro.

Art. 24 - O contribuinte ou o seu representante legal deverá comunicar, no prazo de 30 (trinta) dias, as alterações de que trata o art. 20, assim como, no caso de áreas loteadas, ou construídas, em curso de venda:

I – indicação dos lotes ou de unidades prediais vendidas a seus adquirentes;

II – as rescisões de contratos ou qualquer outra alteração.

§ 1º No caso de prédio ou edifício com mais de uma unidade autônoma, o proprietário ou o incorporador fica obrigado a apresentar perante o Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda, quando da solicitação do “Habite-se” ou da Averbação da Individualização no Registro de Imóveis, a respectiva planilha de áreas individualizadas (quadros I e II da NB-12.721).

§ 2º O não cumprimento dos prazos previstos neste artigo ou o fornecimento de informações incorretas, incompletas ou inexatas, que importem em redução da base de cálculo do imposto, determinará a inscrição de ofício, considerando-se infrator o contribuinte;

§ 3º No caso de transferência da propriedade imóvel, a inscrição será procedida no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do registro do título no Registro de Imóveis.

SEÇÃO IV DO LANÇAMENTO

Art. 25 - O imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana será lançado anualmente, tendo



por base a situação física do imóvel até 31 de outubro do corrente ano.

§1º Excepcionalmente, para o IPTU de 2019 a data base da situação física do imóvel poderá ser fixada até 31 de dezembro de 2018.

Art. 26 - O lançamento será feito em nome sob o qual estiver inscrito o imóvel no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda.

Parágrafo Único. Em se tratando de copropriedade, constarão da ficha de Cadastro os nomes de todos os coproprietários e ou responsáveis sendo o conhecimento emitido em nome de um deles ficando os demais como corresponsáveis na ficha de cadastro da Secretaria Municipal da Fazenda.

Art. 27 - A repartição competente do Município poderá efetivar inscrição cadastral e o lançamento fiscal “ex-ofício” de imóveis, quando o contribuinte impedir ou restringir a atuação do agente fiscal ou cadastrador.

SEÇÃO VI DAS REDUÇÕES

Art. 28 - Poderão requerer a redução do IPTU os proprietários com imóveis nas seguintes situações:

I – imóveis com Áreas de Proteção Ambiental (APA) poderão ter suas alíquotas reduzidas em 70% (setenta por cento) sobre a área específica de APA, desde que esta esteja integralmente preservada e averbada na matrícula do imóvel;

II – imóveis prediais destinados à moradia própria poderão ter suas alíquotas reduzidas em 50% (cinquenta por cento) desde que seu proprietário tenha idade superior a 65 (sessenta e cinco) anos, renda mensal não superior a 3 (três) salários mínimos nacionais e não seja proprietário de qualquer outro bem imóvel.

Parágrafo Único. para ter direito às reduções previstas neste artigo o proprietário deverá apresentar a solicitação competente até 30 de setembro do exercício anterior com a devida comprovação do atendimento aos requisitos legais.

SEÇÃO VII DAS ISENÇÕES

Art. 29 – São isentos do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana:

I – associações comunitárias e as entidades culturais, beneficentes, hospitalares, recreativas, religiosas e esportivas, desde que sejam legalmente organizadas e sem fins lucrativos que estejam ativas e regulares;

II – sindicatos e associações de classe;

III – entidade hospitalar, não enquadrada no inciso I, e educacional não imune, quando colocam a disposição do município respectivamente:

a) 10% (dez por cento) de seus leitos para assistência gratuita para pessoas reconhecidamente pobres;



b) 5% (cinco por cento) de suas matrículas, para concessão de bolsas a estudantes pobres;

IV – órfão menor, não emancipado, reconhecidamente pobre ou deficiente pela lei previdenciária;

V – proprietário de imóvel, cedido gratuitamente, mediante contrato público, por período não inferior a 5 (cinco) anos, para uso exclusivo das entidades imunes ou das previstas nos incisos I e II deste artigo;

VI – proprietário de terreno sem utilização atingido pelo plano diretor da cidade ou declarado de utilidade pública, de desapropriação, ao todo ou a parte atingida, mesmo que sobre ele exista construção condenada ou ruína;

VII – os imóveis urbanos com área construída de até 50m² (cinquenta metros quadrados) e terreno de até 200m² (duzentos metros quadrados), destinados a moradia própria, desde que não seja proprietário de qualquer outro bem imóvel;

VIII – deficientes físicos ou mentais com comprovada incapacidade laborativa reconhecida pela lei previdenciária, renda familiar mensal de até 2 (dois) salários mínimos nacionais, proprietário ou possuidor de um único imóvel destinado à moradia própria e que não possua débito com a fazenda municipal;

IX – o munícipe que comprovadamente seja portador de neoplasia maligna, tuberculose ativa, alienação mental, esclerose múltipla, fibrose cística (mucoviscidose), cegueira, hanseníase, paralisia irreversível e incapacitante, cardiopatia grave, doença de Parkinson, espondiloartrose anquilosante, nefropatia grave, hepatopatia grave, estados avançados da doença de Paget (osteíte deformante), contaminação por radiação ou síndrome da imunodeficiência adquirida, com renda familiar de até 02 (dois) salários mínimos nacionais, proprietário ou possuidor de um único imóvel destinado à moradia própria e que não possua débito com a fazenda municipal.

§ 1º Somente serão atingidos pela isenção prevista nos incisos I, II e III, o imóvel utilizado integralmente para as respectivas finalidades das entidades beneficiadas.

§ 2º As isenções previstas neste artigo se estende também as taxas correlatas do imóvel.

§ 3º Para ter direito às isenções previstas neste artigo o proprietário deverá apresentar a solicitação competente até 30 de setembro do exercício anterior com a devida comprovação do atendimento aos requisitos legais.

SEÇÃO VIII DA ARRECADAÇÃO

Art. 30 – A arrecadação correspondente a cada exercício financeiro proceder-se-á da seguinte forma:

I – em uma só vez, em parcela única com desconto de 15% (quinze por cento) até o dia 28 de fevereiro;

II - em uma só vez, em parcela única com desconto de 20% (vinte por cento) até o dia 28 de



fevereiro, desde que o contribuinte não possua nenhum tipo de débito com a fazenda municipal;

III - em 10 (dez) parcelas mensais, sem desconto, vencendo a primeira em 28 de fevereiro, e assim consecutivamente.

SEÇÃO IX DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 31 - O Poder Executivo regulamentará, através de Decreto, a aplicação desta Lei, no que couber.

Art. 32 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação produzindo seus efeitos a partir de 01.01.2019 e revogam-se as disposições em contrário, em especial os artigos 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 142, e inciso I do art.128 e as tabelas I e II que integram o anexo I da Lei 1449 de 29.12.1993.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE
CANGUÇU/RS.,
MARCUS VINICIUS MULLER PEGORARO
Prefeito Municipal**

ANEXOS:

**ANEXO I – FÓRMULAS DE CÁLCULO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS
ANEXO II – PLANTA DE VALORES GENÉRICOS DE EDIFICAÇÕES
ANEXO III – PLANTA DE VALORES GENÉRICOS DE TERRENOS
ANEXO IV – MAPA TEMÁTICO DOS VALORES TERRENOS**