

# CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO

Estado do Paraná

~~000550~~

000551

## PARECER DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO (CFO)

Projeto de Lei nº 176, de 2017.

Autoria: Poder Executivo.

Ementa: **Aprova a Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município de Toledo, para fins de lançamento de tributos municipais.**

Relatoria: Vereador Neudi Mosconi.

Conclusão: Favorável.

### 1. RELATÓRIO

Vem à análise desta Comissão o Projeto de Lei nº 176, de autoria do Poder Executivo, que **"Aprova a Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município de Toledo, para fins de lançamento de tributos municipais"**, apresentado na Sessão Ordinária do dia 27 de novembro 2017, recebendo então o despacho do Presidente do Legislativo.

Na Mensagem nº 139, de 24 de novembro de 2017, diz que *"Tributos municipais, como o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), têm sua base de cálculo no valor venal do respectivo imóvel."*

*A Planta de Valores atualmente utilizada para fins de lançamento daqueles impostos data de dezembro de 2005 (Lei nº 1.911/2005), reajustada em 2009, conforme Lei nº 2.007.*

*Daquele exercício em diante, houve tão somente a correção dos valores pelos índices da inflação.*

*Em vista do crescimento e do desenvolvimento do Município como um todo, assim como dos investimentos efetuados pelo Poder Público em algumas regiões da cidade, os imóveis localizados em algumas regiões tiveram uma valorização significativa, de forma que o seu valor venal ficou muito defasado em relação ao de mercado.*

*Diante de tais circunstâncias, a administração municipal, através da Portaria nº 249/2017, constituiu Comissão específica, composta por profissionais das áreas de engenharia, arquitetura e do ramo imobiliário, para proceder à análise e apresentar proposta de atualização da planta de valores dos imóveis territoriais e prediais, com os seguintes objetivos, dentre outros:*

*- apurar estatisticamente a valorização imobiliária, diante do desenvolvimento do Município;*

*- corrigir, o máximo possível, as distorções existentes, para fazer-se maior justiça tributária;*



## CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO

Estado do Paraná

- avaliar a variação dos valores imobiliários decorrente do crescimento natural, além da correção monetária, com a conseqüente exigência de maior demanda de serviços públicos, mediante a atualização de tributos municipais;

- manter o Município conceitualmente organizado na visão do Estado, para fins de obtenção de novos investimentos e parcerias;

- atualizar o valor patrimonial do Município, para determinação de sua capacidade financeira;

- servir como base de cálculo para retorno dos investimentos a título de contribuição de melhoria.

O sistema utilizado pela Comissão de avaliadores foi o de avaliação por amostragem, refletindo as modificações mercadológicas oriundas das valorizações ou desvalorizações imobiliárias provocadas pelo crescimento natural da cidade, os melhoramentos públicos ou privados e a legislação sobre o uso e a ocupação do solo.

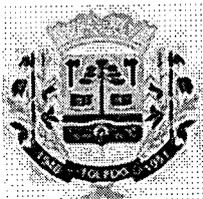
No arbitramento dos valores imobiliários, foram considerados os seguintes fatores e especificidades:

- preços de comercialização e/ou oferta dos imóveis;
- atributos que exerçam influência de valorização direta;
- comparação de características intrínsecas e extrínsecas;
- localização do imóvel na quadra em relação ao logradouro (esquina, internos ou de fundos);
- topografia (relevo predominante) e nível em relação ao logradouro;
- dimensões (gleba ou lote)."

Após muitas discussões, reuniões e debates, envolvendo este Legislativo, a Administração e a comunidade, incluindo Audiência Pública realizada nesta Câmara Municipal pela Comissão de Finanças e Orçamento (CFO), o Poder Executivo encaminhou a Mensagem Aditiva nº 9, datada de 7 de dezembro de 2017, que diz: "Pela Mensagem nº 139, de 24 de novembro de 2017, submetemos à apreciação desse Legislativo, além de outra proposição, a que **"aprova a Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município de Toledo, para fins de lançamento de tributos municipais"**".

Após a remessa daquele Projeto de Lei a essa Casa, todavia, a Comissão constituída pela Portaria nº 249/2017 realizou uma revisão nos valores das edificações e dos terrenos por face de quadra, resultando em algumas alterações na Tabela IV do Anexo I e no Anexo III daquela proposição.

Em vista disso, solicitamos a Vossas Excelências que a Tabela IV do Anexo I e o Anexo III do Projeto de Lei antes mencionado sejam substituídos pelos que acompanham esta Mensagem Aditiva, nos quais já estão contempladas as alterações acima referidas".



## CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO

Estado do Paraná

O Poder Executivo encaminhou também a Mensagem Aditiva nº 10, de 8 de dezembro de 2017, que diz: *"Pela Mensagem nº 139, de 24 de novembro de 2017, submetemos à apreciação desse Legislativo, além de outra proposição, a que aprova a Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município de Toledo, para fins de lançamento de tributos municipais"*, sendo que, pela Mensagem Aditiva nº 9, do dia 7 de dezembro de 2017, solicitou-se a substituição da Tabela IV do Anexo I e do Anexo III dessa última proposição.

Após novas análises e debates sobre a matéria, definiu-se por uma modificação no texto do Projeto de Lei original, nos seguintes termos:

a) aprovação da Planta Genérica de Valores Imobiliários, conforme anexos do presente Projeto de Lei, incluindo a Mensagem Aditiva nº 9, para fins de lançamento e cobrança do IPTU e do ITBI, a partir de 1º de janeiro de 2018;

b) limitação da majoração da base de cálculo do IPTU lançado para cada imóvel, em virtude da aplicação da nova Planta de Valores, a partir de 2018, a 25% (vinte e cinco por cento) sobre aquela que embasou o IPTU referente ao exercício de 2017, ressaltando-se, contudo, a sua atualização monetária anual, de acordo com o Código Tributário Municipal.

Como resultado, os imóveis cujo valor venal para efeitos de IPTU referente a 2017 encontra-se acima da nova Planta de Valores terão a sua base de cálculo reduzida, enquanto aqueles que se encontravam abaixo da nova Planta terão o aumento de sua base de cálculo em 2018 limitado a 25% (vinte e cinco por cento), ou ao valor previsto na nova Planta, o que for menor.

De acordo com este Projeto de Lei, em ambos os casos o valor do respectivo IPTU permanecerá inalterado em 2019 e nos anos subsequentes, ressaltada apenas a atualização monetária.

Com a nova redação proposta para a limitação da majoração do IPTU, consoante artigo 3º da proposição anexa, não mais se faz necessário regular as situações em que o lançamento do IPTU em 2017 foi proporcional, tendo em vista que o limitador considerará agora a base de cálculo do imposto, que não é proporcional, e não mais o valor do tributo, este, sim, proporcional nos casos de cadastros realizados durante o ano.

Saliente-se que, conforme a Mensagem nº 139, de 24 de novembro de 2017, com essas alterações o Município busca uma redução das discrepâncias hoje encontradas na tributação dos imóveis na cidade, dando o primeiro passo em direção a uma maior justiça tributária, e não o aumento de arrecadação, pois o lançamento total de IPTU se manterá em patamar semelhante ao do ano de 2017.

Com tal propósito, solicitamos a Vossas Excelências a substituição do Projeto de Lei acima referido, anexo à Mensagem nº 139/2017, pelo que acompanha esta Mensagem Aditiva, o qual já se encontra em conformidade com as



## CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO

Estado do Paraná

*modificações ora propostas, assim como a inclusão do Anexo V à proposição, que contém os mapas com a identificação das faces de quadras para efeito de apuração dos valores dos terrenos”.*

É o relatório.

### 2. VOTO DO RELATOR

Em face do exposto, analisado o Projeto de Lei nº 176, de 2017, e considerados os objetivos que orientam sua propositura, voto pela admissibilidade e tramitação do projeto de iniciativa do Poder Executivo, com as mudanças propostas nas mensagens aditivas n°s 9 e 10, de modo a esgotar as fases do processo legislativo desencadeado.

Sala das Comissões, 12 de dezembro de 2017.

**NEUDI MOSCONI**  
Relator

### 3. PARECER DA COMISSÃO

Os membros desta Comissão, reunidos nesta data, acompanham o voto do relator, de forma que o Projeto de Lei nº 176, de 2017, de autoria do Poder Executivo, com as Mensagens Aditivas já declinadas, possa ser encaminhado à discussão e votação na Comissão de Desenvolvimento Urbano e Economia (CDU).

Sala das Comissões, 12 de dezembro de 2017.

**LEOCLIDES BISOGNIN**  
Presidente

**CORAZZA NETO**  
Secretário

**WALMOR LODI**  
Vice-presidente

**AIRTON SAVELLO**  
Membro

PL 176/2017  
AUTORIA: Poder Executivo

