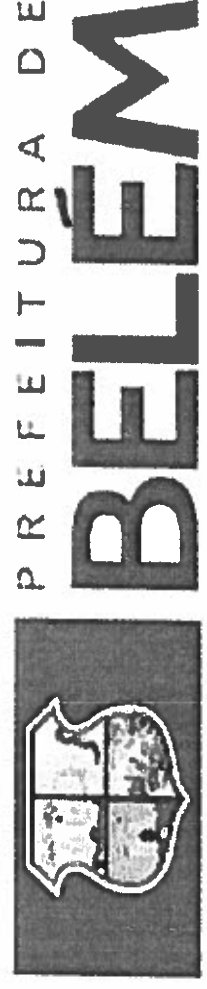
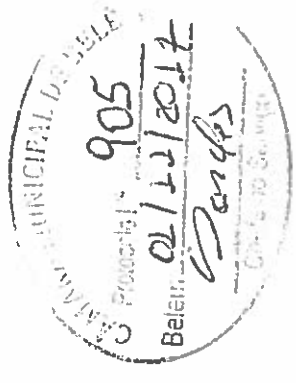


2409 06.11.17 96.00 CMB



[Signature]
Presidente

21240



PROJETO DE LEI

MODELO DE AVALIAÇÃO EM MASSA DE IMÓVEIS

PLANTA DE VALORES GENÉRICOS - PVG

[Signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
GABINETE DO PREFEITO

MENSAGEM Nº 13/2017

Belém, 31 de outubro de 2017.

21/10/17

Excelentíssimo Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Belém,
Senhoras e Senhores Vereadores,



Tenho a honra de me dirigir a Vv. Exas., com fundamento na competência outorgada à pessoa do Prefeito pelo art. 94, inc. IV, da Lei Orgânica do Município de Belém - LOMB, para submeter à avaliação e aprovação, o anexo projeto de lei, de minha própria autoria, que Aprova o modelo de Avaliação em Massa de Imóveis, para efeito de lançamento e cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, para os exercícios de 2018 e seguintes, altera a legislação tributária municipal, e dá outras providências.

Por meio da proposição o que pretendo, resumidamente, é redefinir os valores da Planta de Valores Genéricos - PVG do Município de Belém, pelas razões aqui esposadas, que reputo suficientes para o convencimento desse Egrégio Poder Legislativo, quanto ao seu cabimento.

No contexto atual, emergiu então a necessidade de atualizar a PVG, que apresenta flagrante desatualização, isto porque desde o ano 2000 não se promoveu qualquer ajuste, a título de atualização de valores. Ademais, é possível considerar que a PVG reflete uma realidade urbanística que não mais existe, afinal, foi concebida levando em consideração os ditames da Lei nº 7.603, de 13 de janeiro de 1993, o Plano Diretor então vigente.

De tal modo, ultrapassados mais de 20 anos da aprovação daquele instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, que

[Handwritten signature]



PREFEITURA DE
BELEM

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
GABINETE DO PREFEITO

retratava uma conjuntura urbanística extremamente distinta da atual configuração socioespacial do Município de Belém, resta fundamental que se promova a atualização da PVG, com o intuito de implementar uma avaliação em massa que seja reflexo da atual dinâmica do mercado imobiliário local.

Verdade é que, com a atualização dos valores, cada imóvel cadastrado passará a ter um valor de venda aproximado à realidade, implicando em uma mais justa e equitativa tributação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU.

Se a desatualização da PVG é motivo de preocupação, a tributação do IPTU e, em especial, a definição da base de cálculo, revela-se tarefa de extrema complexidade, devido às enormes particularidades na obtenção do valor de mercado dos bens imóveis localizados no perímetro urbano. Contudo, apesar das dificuldades, se não é possível a utilização de valores precisos e individualizados para cada imóvel, isto não implica que se deva achar normal a adoção de valores muito distantes dos reais, calculados sem rigor e metodologia específica.

Neste aspecto, uma PVG atualizada e que considere, criteriosamente, as diferentes zonas e distritos municipais, com suas particularidades, é fundamental à obtenção dos valores de mercado, ou seja, da base de cálculo dos imóveis urbanos.

A avaliação dos imóveis, as bases de cálculo, as plantas de valores genéricos, cadastros técnicos, são aspectos dessa complexa e abrangente questão, que guarda relação direta com a escolha do paradigma de tributação do IPTU que, em última análise, visa promover a justiça fiscal, a equidade entre os contribuintes e a sustentabilidade urbana.

Registre-se que, segundo o Código Tributário Nacional - CTN, nos arts. 35, e 38, o IPTU e o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI possuem a mesma base de cálculo, ou seja, o valor de venda dos bens imóveis, assim



el
Oer

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
GABINETE DO PREFEITO

compreendido o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado em condições normais de mercado para contratos de compra e venda firmados para pagamento à vista.

A temática relativa à atualização da PVG é tão importante aos Municípios que tramitou no âmbito do Congresso Nacional o Projeto de Lei Complementar nº 108/2011, que versava sobre atualização da Lei de Responsabilidade Fiscal, com vistas a tornar obrigatória a instituição e o uso de Planta Genérica de Valores - PGV, para fins de apuração do valor venal dos imóveis urbanos. Contudo, apesar da relevância da matéria, o mencionado PLC foi arquivado com fulcro no art. 105, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados.

Apesar do arquivamento, reafirme-se que o tema sobre a atualização da PVG é extremamente importante ao desenvolvimento municipal, em especial, à tributação do IPTU e do ITBI, fonte de receita tributária prioritária à consecução das políticas públicas municipais.

O Prof. Dr. Antônio José Mattos, docente do programa de pós-graduação *stricto sensu* da UFPA e da UNAMA, em matéria veiculada no jornal O Liberal, edição de 25 de junho de 2017, no Caderno Poder, p. 12, abordou a questão:

“A Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município contem fórmula de cálculo para se chegar aos valores venais dos imóveis urbanos municipais, a partir de avaliação de cada imóvel, para fins de cobrança do IPTU. O valor venal do imóvel é o valor de mercado.

Como tal fórmula da Planta de Valores é de onde se coletarão os dados para a municipalidade aferir o valor do IPTU, então, em cumprimento aos preceitos constitucionais, é indispensável que a Planta seja publicada no Diário Oficial do



05
C

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
GABINETE DO PREFEITO**

Município ou outro meio oficial de publicidade dos atos da administração pública municipal. [...]

Para se chegar ao valor do IPTU, tomando por base a Planta de Valores Imobiliários, outras tantas normas devem ser obedecidas. Por exemplo, o Estatuto da Cidade dispõe que os tributos sobre os imóveis urbanos, assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, devem ser diferenciados em função do interesse social. Quer dizer, a fórmula da Planta de Valores deve seguir balizas extra-jurídicas, como o interesse social.”

A título de convencimento, traz-se à colação o excerto de uma pesquisa sobre o esforço fiscal dos municípios, conforme segue:

“As análises também mostram que, isolando-se os efeitos dos demais fatores, a existência de cadastros informatizados do ISS e do IPTU e de Planta Genérica de Valores tem impactos positivos e significativos sobre a arrecadação própria. Esses resultados evidenciam, portanto, que as medidas administrativas ligadas à modernização da estrutura tributária podem provocar ganhos na arrecadação sem necessariamente modificar as alíquotas.”¹

Assim sendo, posso afirmar com segurança que a atualização periódica da PVG com base em critérios técnicos adequados permite a melhoria do desempenho da administração tributária municipal, resultando no



PREFEITURA DE
BELEM

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
GABINETE DO PREFEITO

aprimoramento da arrecadação de tributos, sem que ocorra o aumento da carga tributária em vigor.

Acredito mesmo que este projeto de lei resume a certeza de que o aperfeiçoamento dos mecanismos e das técnicas utilizadas pela administração tributária municipal pode contribuir, decisivamente, à otimização do desempenho arrecadador e para a ampliação do grau de equidade e sustentabilidade.

Para o alcance da finalidade por mim almejada, sobressai, então, a necessidade de alteração da legislação tributária em vigor, especificamente, de dispositivos tanto da Lei nº 7.933, de 29 de dezembro de 1998, que dispõe sobre isenções tributárias no Município de Belém, quanto da Lei nº 7.056, de 30 de dezembro de 1977, que deu nova redação ao Código Tributário e de Rendas do Município de Belém, nos moldes como definido no bojo do texto que ora lhes apresento.

Em reforço, vale mencionar que a iniciativa da lei compete, privativamente, ao Chefe do Poder Executivo, a teor do art. 75, da Lei Orgânica do Município de Belém, eis que versa sobre a estruturação e atribuições dos órgãos da administração pública, suas autarquias e fundações (inc. III), e sobre matéria tributária, abertura de crédito, fixação dos serviços públicos e aumento das despesas públicas (inc. V), respectivamente.

Por fim, em razão dos argumentos esposados e restando demonstrado o interesse público da medida, requeiro aos integrantes dessa Augusta Casa que seja o projeto de lei apreciado e acatado em regime de urgência, com supedâneo no art. 77, da LOMB.

¹ ORAIR, Rodrigo Octávio; ALENCAR, André Amorim. Esforço fiscal dos municípios: indicadores de condicionalidade para o sistema de transferências intergovernamentais. Brasília: Secretaria do Tesouro Nacional, 2011. Finanças Públicas - XV Prêmio Tesouro Nacional - 2010.



PREFEITURA DE
BELEM

PALÁCIO ANTONIO LEMOS - Praça D. Pedro II, s/n
66.020-240 - Cidade Velha - Belém - Pará - Brasil
Tel: (91) 3114-1016 - Fax: (91) 3114-1015

www.belem.pa.gov.br

at
01



PREFEITURA DE
BELEM

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
GABINETE DO PREFEITO

Na certeza, pois, de poder contar com o decisivo apoio de Vv. Exas. para a aquiescência da proposição, aproveito a oportunidade para renovar-lhes protestos de elevada consideração e distinguido apreço.

Palácio Antônio Lemos, em 31 de outubro de 2017.

Zenaldo Rodrigues Coutinho Júnior
Prefeito Municipal de Belém



PREFEITURA DE

BELEM

www.belem.pa.gov.br

PALÁCIO ANTONIO LEMOS - Praça D. Pedro II, s/n
66.020-240 - Cidade Velha - Belém - Pará - Brasil
Tel: (91) 3114-1016 - Fax: (91) 3114-1015

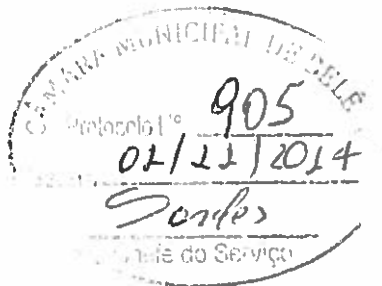
08
02



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº / 2017.

21.12.10



Aprova o modelo de Avaliação em Massa de Imóveis, para efeito de lançamento e cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, para os exercícios de 2018 e seguintes, altera a legislação tributária municipal, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BELÉM,

A CÂMARA MUNICIPAL DE BELÉM, estatui e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica aprovado o modelo de Avaliação em Massa de Imóveis, para efeito de lançamento e cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, para os exercícios de 2018 e seguintes, nos termos das Tabelas I, II, e III, partes integrantes desta Lei, tendo como referência o valor do metro quadrado de terreno, conforme estabelecido por trecho de logradouro, a partir dos dados constantes da Planta de Valores Genéricos - PVG e o valor médio do metro quadrado de construção.

§ 1º Os valores do metro quadrado dos terrenos e das construções serão imprescindíveis para o cálculo do valor venal dos imóveis.

§ 2º Para fins de lançamento do IPTU, também poderão ser considerados no modelo de Avaliação em Massa de Imóveis, desde que especificados em regulamento a ser expedido por ato do Chefe do Poder Executivo, os fatores de



BELEM

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
GABINETE DO PREFEITO**

ponderação ou outros elementos relevantes para a determinação de valores imobiliários.

Art. 2º O valor comprovado por documentação técnica e mercadológica de avaliação de determinado imóvel, poderá prevalecer sobre os critérios do modelo de Avaliação em Massa de Imóveis, após análise do setor competente da Secretaria Municipal de Finanças - SEFIN.

Art. 3º As alíquotas do imposto serão seletivas quanto ao uso, diferenciadas de acordo com a localização, e progressivas em razão do valor venal dos imóveis, enquadrando-se por faixas de valor venal, como previsto na Tabela III, integrante desta Lei.

Parágrafo único. O imposto a ser lançado será obtido pelo somatório dos resultados encontrados, após aplicação de cada alíquota sobre a fração de valor venal correspondente.

Art. 4º Ficam aprovados, para fins de cálculo e lançamento do IPTU, os valores unitários de terrenos constantes da PVG, conforme Tabela I, integrante desta Lei.

§ 1º Os valores fixados na PVG deverão sofrer atualização anual, sempre no mês de dezembro de cada ano civil, aplicando-os em todos os lançamentos tributários do exercício subsequente, com base na variação de valores do mercado imobiliário e sem prejuízo da atualização monetária prevista na Lei nº 8.033, de 29 de dezembro de 2000, ou outro índice econômico oficial adotado pelo Município de Belém.

§ 2º Considera-se realizada, perfeita e acabada a publicação da listagem a que se refere o *caput* deste artigo, o arquivamento de seus exemplares na



**PREFEITURA DE
BELEM**

www.belem.pa.gov.br

PALÁCIO ANTONIO LEMOS - Praça D. Pedro II, s/n
66.020-240 - Cidade Velha - Belém - Pará - Brasil
Tel: (91) 3114-1016 - Fax: (91) 3114-1015



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
GABINETE DO PREFEITO

Secretaria da Câmara Municipal de Belém, na SEFIN, e na Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos - SEMAJ, dispensada a sua transcrição em Diário Oficial.

§ 3º Os exemplares da listagem em que constam os valores da PVG serão disponibilizados para consulta pública, podendo os interessados solicitar esclarecimentos para o exercício do seu direito de defesa.

Art. 5º Para os imóveis que tiverem efetivo aumento do IPTU, em razão do novo modelo de Avaliação em Massa de Imóveis, os lançamentos do imposto cujos fatos geradores ocorram em 31 de dezembro de 2017, 31 de dezembro de 2018, e 31 de dezembro de 2019, terão as seguintes reduções sobre o valor do crédito tributário:

I - 35% (trinta e cinco por cento) para o pagamento do imposto a vencer no exercício de 2018;

II - 25% (vinte e cinco por cento) para o pagamento do imposto a vencer no exercício de 2019;

III - 10% (dez por cento) para o pagamento do imposto a vencer no exercício de 2020.

Parágrafo único. As demais reduções sobre o crédito tributário previstos em leis específicas deverão incidir após as deduções previstas nos incisos I a III, deste artigo.

Art. 6º Os arts. 12, e 13, da Lei nº 7.056, de 30 de dezembro de 1977, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 12. O imposto será calculado tendo como referência o valor venal do imóvel, sendo este a base de cálculo para a sua apuração.” (NR)



PREFEITURA DE
BELÉM

www.belem.pa.gov.br

PALÁCIO ANTONIO LEMOS - Praça D. Pedro II, s/n
66.020-240 - Cidade Velha - Belém - Pará - Brasil
Tel: (91) 3114-1016 - Fax: (91) 3114-1015



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
GABINETE DO PREFEITO

JJ
@

“Art. 13. O valor venal do imóvel será determinado mediante avaliação técnica, tendo como indicador os valores unitários de terreno constantes da Planta de Valores Genéricos - PVG, o valor médio do metro quadrado de construção e as características do imóvel.” (NR)

Art. 7º O inciso VI, do art. 1º, da Lei nº 7.933, de 29 de dezembro de 1998, passa a vigorar com a seguinte redação:

“VI - o imóvel utilizado para residência permanente do próprio contribuinte, desde que não possua outro no Município cujo valor venal não seja superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), o qual será reajustado anualmente pelo IPCA-E ou outro índice econômico adotado pela Administração Municipal, sendo dispensada, para efeito de isenção, qualquer iniciativa do beneficiado.” (NR)

Art. 8º Ficam revogados os arts. 6º, e 7º, da Lei nº 7.933, de 29 de dezembro de 1998; e os arts. 14, 15, e 16, da Lei nº 7.056, de 30 de dezembro de 1977.

Art. 9º O Poder Executivo fará republicar as Leis nº 7.933, de 29 de dezembro de 1998 e Lei nº 7.056, de 30 de dezembro de 1977, com as alterações que lhes foram introduzidas pela presente Lei.

↓ 2
Ou



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
GABINETE DO PREFEITO

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Antonio Lemos, de de 2017.

Zenaldo Rodrigues Coutinho Júnior
Prefeito Municipal de Belém