



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**Prefeitura Municipal de Pinheiro Machado**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002 DE 13 DE JANEIRO DE 2025.**

Estado do Rio Grande do Sul  
CÂMARA DE VEREADORES  
DE PINHEIRO MACHADO

**PROTOCOLO**

Nº 0058

Em 14 de 01 de 2025

Horário: 14:14

PROTOCOLISTA

Atualiza a Planta de Valores, para efeitos de Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU e revoga Lei Municipal nº 4320/2018.

Art. 1º Fica atualizada a Planta de Valores, para efeitos de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, na forma que segue:

I - Valor Venal do Metro Quadrado do Terreno:

NÚMERO SETOR	VALOR VIGENTE (R\$)	VALOR PROPOSTO (R\$)	VARIAÇÃO PERCENTUAL
01	154,13	231,20	50%
02	77,08	123,33	60%
03	62,38	123,33	Ajuste + 60%
04	62,38	123,33	Ajuste + 60%
05	62,38	99,81	60%
06	77,08	123,33	60%
08	-	99,81	-
10	62,38	99,81	60%
DISTRITOS	25,04	40,06	60%

II - Fatores de Correção de Terreno, quanto a localização:

Esquina	1,2
Meio de quadra	1,0
Vila	0,8
Encravado	0,5

III - Fatores de Correção de Terreno quanto as condições físicas do terreno:

Ao nível do logradouro	1,0
Acima do nível do logradouro	0,9
Abaixo do nível do logradouro	0,8
Alagado	0,5

IV - Fatores de Correção de Terreno quanto a existência de equipamentos e/ou serviços urbanos:

Equipamentos Urbano e/ou Serviços	1,1
-----------------------------------	-----



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**Prefeitura Municipal de Pinheiro Machado**

V - Valor do Metro Quadrado para Construção:

ESPÉCIE ALVENARIA	VALOR ATUAL (R\$)	VALOR PROPOSTO (R\$)	VARIAÇÃO PERCENTUAL
Alv. Padrão alto	1.471,23	1.765,48	20%
Alv. Padrão médio	1.164,60	1.397,62	20%
Alv. Padrão baixo	772,22	926,66	20%
Madeira/Mista padrão baixo	367,04	440,45	20%
Padrão mínimo	148,91	178,69	50%

VI - Fatores de Correção das Construções quanto ao estado de conservação:

Bom	1,0
Regular	0,9
Mau	0,8

VII - Fatores de Correção das Construções quanto a idade da construção:

Nova	1,0
Até 5 anos	0,95
De 6 a 15 anos	0,90
De 16 a 30 anos	0,80
> 30 anos	0,70

Art. 2º Estabelece os seguintes prazos para pagamento do IPTU:

I - parcela única ou primeira parcela até 30 de março.

II - segunda parcela até 30 de abril.

III - terceira parcela até 31 de maio.

IV - quarta parcela até 30 de junho.

V - quinta parcela até 31 de julho.

VI - sexta parcela até 31 de agosto.

Parágrafo único. Para o pagamento realizado de forma única do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, até a data do vencimento da primeira parcela, o Poder Executivo Municipal poderá oferecer, a título de incentivo, e mediante decreto, o desconto de 10% (dez por cento) para os imóveis que não possuem dívida para com o Município, em conformidade com a Lei de Responsabilidade Fiscal.

Art. 3º Fica revogada a Lei Municipal nº 4320 de 09 de agosto de 2028.

Art. 4º Esta lei entra em vigor a partir de 01 de janeiro de 2026.

Ronaldo Costa Madruga  
Prefeito Municipal



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**Prefeitura Municipal de Pinheiro Machado**

**JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002, DE 13 DE JANEIRO DE 2025.**

**Senhor Presidente,**

**Senhores Vereadores,**

Preliminarmente ressaltar que os auditores do Tribunal de Contas do Estado/TCE têm se manifestado sobre a defasagem e a renúncia da receita, ao analisar as contas em alguns Municípios, o que poderá configurar renúncia de receita.

Sabe-se que a dinâmica de crescimento de um Município requer uma constante atualização dos dados de seu cadastro imobiliário e uma reavaliação periódica dos valores venais dos seus imóveis, pois o simples lançamento anual de índices de atualização ou reajuste de tributos podem acarretar grandes injustiças. Esta, pois, a situação coercitiva imposta ao gestor municipal, cobrando-lhe as providências legais cabíveis. Para evitar penalizações pela inobservância da legislação, o Executivo Municipal deve tomar providências cabíveis ao caso, depois de resistir galhardamente durante vários anos, evitando a atualização dos valores venais dos imóveis, mesmo porque a última atualização fora feita, em 2018, para evitar onerar os contribuintes. São, portanto, 5 anos sem atualização de valores, o que defasou sobremodo a base de cálculo do IPTU de Pinheiro Machado. Isto claramente significa renúncia de receita. Esta medida foi adotada pelo Executivo Municipal, tendo a Secretaria da Fazenda juntamente o seu corpo técnico sido convocada, onde foi debatida e analisada exaustivamente a questão da TABELA DE FÓRMULAS DE CÁLCULO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS. E optou os técnicos, pela aprovação de nova tabela de valores para o exercício de 2026 e seguintes.

Informo ainda que os setores 03 e 04 foram avaliados, de forma geral, no mesmo padrão dos setores 02 e 06, portanto, foi proposto o nivelamento entre os setores com o valor maior (vigente 02 e 06), além da variação de 60%; e o setor 08 passou de área rural para área urbana após a atualização do perímetro urbano realizada em 2023.

Entretantes, vale repetir que a não-atualização de tributos é considerada renúncia de receita e a renúncia de receita pode ser penalizada.

A arrecadação a maior a ser obtida com a introdução de cálculos atualizados do Imposto Predial e Territorial Urbano/IPTU, deverá ser investida em recuperação de infraestrutura urbana, no que tange à recuperação de ruas e pavimentações de ruas da cidade, investimento na saúde, no que tange a exames e demais necessidades da secretaria, investimentos na Educação, na melhoria e modernização dos espaços educacionais, investimentos na Segurança, como vídeomonitoramento, investimentos na atração de empresas para aumentar os índices de opção de trabalho e renda e na valorização salarial dos Servidores Públicos. Uma das mais prementes urgências é o investimento no atrativo de novas empresas para ampliar e diversificar a oferta de empregos.

E a população de Pinheiro Machado necessita, e com razão, de mais empresas para ofertar e diversificar novos postos de trabalho das mais diversas categorias. E isso demanda elevados custos, e estas são empreitadas que não podem ser mais adiadas.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**Prefeitura Municipal de Pinheiro Machado**

Assim sendo e isto posto, Senhor Presidente, Senhores Vereadores, temos certeza de que possamos contar com o tirocínio de Vossas Senhorias, no sentido de compreender a necessidade da tomada de providências inadiáveis pelo Executivo Municipal, visando a atualização dos valores de nossos imóveis, o que favorece economicamente seus proprietários. Talvez, se possa fazer uma comparação do IPTU com o IPVA. Hoje, um automóvel de boa qualidade paga mais IPVA do que um imóvel de IPTU. Enquanto o automóvel desvaloriza no decorrer dos anos, o imóvel valoriza.

A medida proposta objetiva essencialmente a consecução de justiça tributária e contemplarão o princípio da isonomia no tratamento entre contribuintes, frente a atual situação de inconsistência nos valores que embasam o lançamento do imposto, onde a subavaliação concentra-se mais em imóveis de maior valor, geralmente de contribuintes com melhores condições financeiras, os quais proporcionalmente, acabam pagando menos imposto, de que os imóveis de menor valor, estes em sua maioria pertencentes à população mais pobre.

Portanto, considerando que as justificativas acima sejam consideradas como plausíveis e suficientes, encaminha-se o presente Projeto de Lei à apreciação dessa egrégia Casa Legislativa.

Gabinete do Prefeito Municipal de Pinheiro Machado,

Ronaldo Costa Madruga  
Prefeito Municipal