

Prefeitura Municipal de Marmeleiro

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 76.205.665/0001-01

Av. Macali, 255 - Caixa Postal 24 - Fone (46) 3525-8100 - CEP 85615-000 - MARMELEIRO - PARANÁ

MENSAGEM Nº 48

Senhores Vereadores,

O presente Projeto de Lei que ora remetemos à alta apreciação desta Egrégia Casa Legislativa, dispõe sobre a instituição da Planta Genérica de Valores do Município de Marmeleiro e define critérios para a apuração do valor venal dos imóveis sujeitos à incidência do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, além de dar outras providências correlatas.

Ao ensejo, renovo a Vossa Excelência e aos demais Pares votos de elevado e distinta consideração.

Marmeleiro, PR, 16 de setembro de 2025.


JANDER LUIZ LOSS
Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 69/2025.

O Projeto de Lei que ora encaminhamos tem por objetivo instituir a Planta Genérica de Valores (PGV) do Município de Marmeleiro, estabelecendo critérios para a apuração do valor venal dos imóveis urbanos sujeitos à incidência do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

A atualização da PGV é medida necessária para adequar a base de cálculo do IPTU à realidade imobiliária local, garantindo maior justiça fiscal e equilíbrio na repartição da carga tributária entre os contribuintes. Ainda, atender às determinações do Tribunal de Contas do Estado do Paraná, que em fiscalizações recentes tem apontado a defasagem das plantas genéricas de valores como fragilidade na gestão tributária municipal.

Igualmente, visa assegurar segurança jurídica ao processo de lançamento do imposto, evitando contestações e promovendo transparência para os contribuintes e fortalece a receita própria do Município, sem criar tributos novos, apenas atualizando critérios e valores de forma técnica e proporcional.

Portanto, promove a justiça fiscal, reduzindo distorções entre imóveis de características semelhantes e áreas com grande valorização imobiliária, que atualmente permanecem subavaliadas.

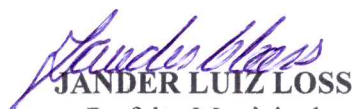
Destaca-se que a PGV foi elaborada através de comissão formada por servidores municipais com vasto conhecimento da área tributária e profissionais liberais do ramo imobiliário e, a partir de critérios técnicos, estudos comparativos de mercado e parâmetros legais, assegurando razoabilidade nos valores estabelecidos e respeitando a capacidade contributiva dos cidadãos.

Cumprе salientar que esta iniciativa está em consonância com a necessidade de modernização da legislação tributária municipal, também prevista no Novo Código Tributário de Marmeleiro, e reforça a responsabilidade da Administração em buscar equilíbrio entre a arrecadação e a justiça social.

Portanto, a aprovação deste Projeto de Lei é fundamental para consolidar uma política tributária eficiente, justa e transparente, garantindo melhores condições financeiras ao Município para manutenção e ampliação dos serviços públicos em benefício da coletividade.

Diante do exposto, submetemos o presente Projeto à elevada consideração desta Casa Legislativa, confiantes na sua aprovação.

Marmeleiro, PR, 16 de setembro de 2025.


JANDER LUIZ LOSS
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI Nº 69 /2025.

Institui a Planta Genérica de Valores e define critérios para a apuração do valor venal dos imóveis sujeitos à incidência do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) de Marmeleiro-PR, e dá outras providências.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei estabelece a Planta Genérica de Valores (PGV) de que trata o art. (158) da Lei Complementar nº xxx – Código Tributário Municipal (CTM) –, bem como os demais elementos destinados à determinar a base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Parágrafo único. A base de cálculo do IPTU será definida com base nas disposições desta Lei, integrada também pelo conteúdo dos Anexos I, II, III e IV e todas as suas tabelas.

Art. 2º A PGV é constituída, conforme mapa do Anexo I, dos imóveis situados na zona urbana do Município de Marmeleiro – PR e determinada pelos valores constantes na Tabela I do Anexos II desta Lei.

Parágrafo único. Os terrenos localizados nas áreas declaradas como urbanizáveis ou de expansão urbana, parques industriais, vilas rurais e as chácaras, ou ainda, aquelas não compreendidas nas Zonas Fiscais de 1 (um) a 6 (seis) no Mapa Cartográfico do Zoneamento Fiscal, serão classificadas na Zona Fiscal 7 (sete).

CAPÍTULO II DA BASE DE CÁLCULO

Art. 3º A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel (VV_I), apurada nos limites e termos previstos nesta Lei, observadas as disposições do CTM.

§ 1º O valor venal do imóvel (VV_I) é resultado da soma do valor venal do terreno (VV_T) com o valor venal da edificação (VV_E), representado na fórmula:

$$VV_I = VV_T + VV_E$$

§ 2º Para os imóveis não edificados, o VV_I corresponderá ao VV_T.

§ 3º A definição dos valores venais observará o contido nesta Lei, sem prejuízo do disposto no CTM, facultado ao regulamento fixar quaisquer dos aspectos previstos nesta Lei, desde que respeitados seus limites.

§ 4º Na determinação da base de cálculo não se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

Art. 4º O VV_I será determinado mediante avaliação pela autoridade administrativa, com observância às normas técnicas aplicáveis, aos valores unitários de terreno constantes da PGV (Anexo II, Tabela I), aos valores unitários de construção (Anexo II, Tabela II), aos limites de ponderação dos valores unitários relacionados nos Anexos III e IV e aos elementos básicos do imóvel, constantes no cadastro imobiliário.

§ 1º Os imóveis, logradouros ou trechos de logradouros que não constam na PGV de que trata esta Lei, terão seus valores fixados por Comissão de Avaliação Imobiliária designada para tal fim.

§ 2º A atribuição dos valores de que trata o § 2º deverá ter por parâmetros os elementos constantes nesta Lei e no CTM.

§ 3º Configurada a hipótese prevista no art. 160 do CTM (que fala do critério de avaliação especial), prevalecerão os valores definidos na avaliação especial sobre o valor do imóvel determinado nos termos desta Lei.

§ 4º Prevalecerá sobre o valor do imóvel, determinado em conformidade com os termos desta Lei, o valor comprovado através da elaboração, por profissional habilitado, de Laudo de Avaliação com observância às diretrizes fixadas pela NBR 14.653-2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou outra norma que venha substituí-la, ressalvada avaliação contraditória.

Seção I Do Valor Venal do Terreno

Art. 5º O VV_T corresponderá ao resultado da multiplicação de sua área (A_T) pelo valor unitário do metro quadrado (V_{BT}) de que trata a Tabela I do Anexo II, de acordo com a localização do imóvel na Zona Fiscal (Anexo I), aplicando-se simultaneamente os fatores de correção desta Lei (Art. 6º e Anexo III), adotando-se a fórmula:

$$VV_T = A_T \times V_{BT} \times F_{LT} \times F_{PQ} \times F_T \times F_P \times F_M \times F_{MP} \times F_I \times F_{RT}$$

Parágrafo único. No caso de lotes de uma ou mais esquinas e de lotes com duas ou mais frentes, será adotado o valor unitário de metro quadrado de terreno relativo ao logradouro da Zona Fiscal em que estiver localizada a frente efetiva.

Art. 6º Na determinação do VV_T , observados os limites relacionados no Anexo III, Tabelas I a VII, o valor unitário do terreno será ponderado em função:

- I - da localização do lote/gleba (Tabela I, do Anexo III);
- II - do posicionamento do lote na quadra (Tabela II, do Anexo III);
- III - da topografia (Tabela III, do Anexo III);
- IV - da pedologia (Tabela IV, do Anexo III);
- V - das melhorias do lote (Tabela V, do Anexo III);
- VI - dos melhoramentos públicos existentes no logradouro (Tabela VI, do Anexo III);
- VII - da fração ideal;

VIII - da ocupação consolidada em lote/gleba, condomínio ou loteamento regularmente instituído/constituído nos termos da legislação aplicável a cada caso (Tabela VII, do Anexo III).

§ 1º O fator dos melhoramentos públicos existentes no logradouro (F_{MP}), de que trata o inciso VI, será obtido pela soma dos coeficientes atribuídos a cada um dos equipamentos urbanos relacionados na Tabela VI do Anexo III, adicionando ao resultado o coeficiente 1,0 (um); considerar-se-á o coeficiente 1,0 (um) para logradouro ou trecho de logradouro sem qualquer dos equipamentos urbanos indicados na tabela.

§ 2º A fração ideal (F_I), para apuração do VV_T , é o coeficiente para cálculo da equivalência da fração de área de terreno, em se tratando de imóvel construído que abrigue mais de uma unidade autônoma, e será obtido pelo resultado da divisão da área da unidade pela área total da edificação, usando a seguinte fórmula:

$$F_I = \frac{\text{Área da unidade}}{\text{Área total de edificação}}$$

§ 3º Considera-se unidade imobiliária autônoma, a área útil, integrante do bem imóvel, susceptível de delimitação física ou jurídica, independente e, como tal, possa ser considerada separadamente pelo seu uso ou pavimento.

§ 4º Na apuração do VV_T integrante de loteamento com características de condomínio fechado, independentemente da sua classificação quando de sua regularização, a área de terreno do lote será acrescida de fração relativa a área de uso comum a ser determinada pela divisão do total de área comum pela quantidade de lotes existentes.

Seção II Do Valor Venal da Edificação

Art. 7º O VV_E será obtido através do produto de sua área total construída (A_E) pelo valor unitário do tipo da construção (V_{BE}) de que trata a Tabela II do Anexo II, aplicando-se simultaneamente ainda os fatores de correção das Tabelas I a V constantes do Anexo IV desta Lei, adotando-se a fórmula:

$$VV_E = A_E \times V_{BE} \times \left(\frac{\sum CE}{100} \right) \times F_U \times F_{LE} \times F_C \times F_V \times F_{RE}$$

Art. 8º Na determinação do V_{VE} , observados os limites relacionados no Anexo IV, Tabelas I a V, o valor unitário da construção será ponderado em função:

- I - das características da edificação (Tabela VI, do Anexo IV);
- II - da finalidade/utilização do imóvel (Tabela I, do Anexo IV);
- III - da localização do prédio (Tabela II, do Anexo IV);
- IV - da conservação (Tabela III, do Anexo IV);
- V - da valorização decorrente da localização, conforme as Zonas Fiscais (Tabela IV, do Anexo IV);
- VI - da regularidade da edificação frente à legislação urbanística e de posturas (Tabela V, do Anexo IV).

Art. 9º O imóvel edificado que abrigue mais de uma unidade autônoma terá tantos lançamentos quantos forem essas unidades, atribuindo-se a cada uma delas o valor venal do terreno pelo processo da fração ideal previsto no art. 5º e 6º e §2º.

Art. 10. Considera-se também edificada a área ocupada por container para qualquer tipo de uso, exceto se utilizados temporariamente para a execução de obras e enquanto elas estiverem em andamento.

CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 11. Os valores unitários básicos de metro quadrado de terrenos e das edificações, previstos nas Tabelas I e II do Anexo II, são expressos em Unidade Fiscal do Município (UFM).

Art. 12. A Comissão de Avaliação Imobiliária, presidida pelo Chefe do Setor de Cadastro e Tributação ou equivalente, composta por 3 (três) integrantes, sendo o presidente e 2 (dois) membros efetivos e 2 (dois) suplentes, que atuarão na falta daqueles, preferencialmente servidores detentores de cargo de provimento efetivos do Poder Executivo Municipal, com a finalidade de realizar as avaliações previstas nesta Lei.

Parágrafo único. A revisão da PGV e a atualização das tabelas de valores constantes do Anexo II serão realizadas por comissão especialmente designada para tal finalidade.

Art. 13. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Parágrafo único. As modificações introduzidas por esta Lei, capazes de influenciar no valor do IPTU em relação ao previsto nas Lei Complementares Municipais nº xxx, serão aplicadas no primeiro exercício seguinte ao de sua publicação.

Marmeleiro, PR, 16 de setembro de 2025.


JANDER LUIZ LOSS
Prefeito Municipal

ANEXO I

Mapa da zona urbana e limites das Zonas Fiscais (Art. 2º)

ANEXO II

Tabela I, do Anexo II

(Art. 5º)

Valor unitário do metro quadrado (m²) do terreno (V_{BT}) em UFM

Localização Sede	UFM
Zona Especial	10,27
Zona Fiscal 1	8,40
Zona Fiscal 2	5,13
Zona Fiscal 3	3,27
Zona Fiscal 4	2,43
Zona Fiscal 5	1,96
Zona Fiscal 6	1,77
Zona Fiscal 7 (Art. 2º,	0,75
Localização Distrito	UFM
Zona Fiscal 5	1,96
Zona Fiscal 6	1,77

Tabela II, do Anexo II

(Art. 7º)

Valor unitário (básico) do metro quadrado (m²) por tipo da construção (V_{BE}) em UFM

Casas/Sobrados	32
Apartamentos	35,20
Comercial	37,08
Galpão/Barracão	17,73
Telheiro	5,32
Especial	40,78
Garagens, área comum e afins	17,60
Outros	3

ANEXO III

Fatores do terreno

Tabela I, do Anexo III

Localização do Lote/Gleba (F_{LT})

<i>Posicionamento do lote/gleba</i>	<i>Coefficiente</i>
Alinhado	1,0
Recuado	1,0
Fundos	0,8
Vila	0,7

Tabela II, do Anexo III

Posicionamento do Lote/Gleba na Quadra (F_{PQ})

<i>Posição do lote/gleba</i>	<i>Coefficiente</i>
Esquina/mais de uma frente	1,1
Meio	1,0
Encravado	0,9

Tabela III, do Anexo III

Topografia (F_T)

<i>Topografia</i>	<i>Coefficiente</i>
Plano	1,0
Aclive/Declive	0,9
Irregular	0,7
Fundo Vale	0,6

Tabela IV, do Anexo III

Pedologia (F_P)

<i>Pedologia</i>	<i>Coefficiente</i>
Normal	1,0
Alagado	0,7
Inundável	0,7
Rchoso	0,7

Tabela V, do Anexo III

Melhorias do Lote/Gleba (F_M)

<i>Melhorias</i>	<i>Coefficiente</i>
Com muro/cercado	0,975
Com passeio	0,975
Com muro e passeio	0,95
Sem muro e passeio	1,0

Tabela VI, do Anexo III
Melhoramentos públicos (F_{MP})

<i>Melhoramentos</i>		<i>Coeficiente</i>	
*Nenhum		1,0	
** $\sum$ dos melhoramentos existentes	Rede de Água	0,01	1,0 + $\sum$
	Rede Elétrica	0,01	
	Iluminação Pública	0,02	
	Meio Fio	0,015	
	Rede de Esgoto	0,01	
	Pavimentação asfáltica	0,05	
	Pavimentação lajota/paver	0,03	
	Pavimentação em paralelepípedo/pedra irregular	0,02	

*Inexistindo melhoramentos o F_{MP} será 1,0.

**Existindo melhoramentos, o F_{MP} será o resultado da soma de 1,0 mais o somatório ($\sum$) dos índices individuais correspondentes aos melhoramentos existentes: $1,0 + \sum$.

Tabela VII, do Anexo III
Regularidade do terreno (F_{RT})

<i>Condição</i>	<i>Coeficiente</i>
Regular	1,0
Irregular	1,1

ANEXO IV Fatores da edificação

Tabela I, do Anexo IV
Fator de Utilização (F_U)

<i>Finalidade</i>	<i>Coeficiente</i>
Residencial	1,0
Comercial (bens, materiais, serviços)	1,05
Industrial	1,05
*Institucional	1,0
Misto	1,025

*Institucional: não enquadrável em nenhuma outra finalidade.

Tabela II, do Anexo IV
Localização do Prédio (F_{LE})

<i>Posicionamento do imóvel</i>	<i>Coeficiente</i>
Sobreloja	1,0
Térreo	1,1
Subsolo	0,9
Cobertura	1,1
Casa/sala	1,0
Apartamento	1,1

Tabela III, do Anexo IV
Conservação da Edificação (F_C)

<i>Estado de conservação</i>	<i>Coeficiente</i>
Nova (imóvel com até dois anos de construção)	1,0
Boa (imóvel com mais de dois anos de construção, mas com manutenção periódica)	0,9
Regular (imóvel com manutenção precária, semiacabado)	0,8
Má (imóvel sem qualquer manutenção)	0,6

Tabela IV, do Anexo IV
Valorização em função da localização (F_V)

<i>Posicionamento do imóvel</i>	<i>Coeficiente</i>
Zona Especial	1,1
Zona Fiscal 1	1,0
Zona Fiscal 2	0,985
Zona Fiscal 3	0,97
Zona Fiscal 4	0,955
Zona Fiscal 5 (sede/distrito)	0,94
Zona Fiscal 6 (sede/distrito)	0,925
Zona Fiscal 7 - Chácaras urbanas e similares	1,0

Tabela V, do Anexo IV
Regularidade da edificação (FRE)

Condição	Coefficiente
Regular	1,0
Irregular	1,1

Tabela VI, do Anexo IV
Características da Edificação (*ΣCE)

Elemento	Item	Tipo Constr.	Casa/Sobrado	Apartamento	Comercial	Galpão/Barracão	Especial	Outros
1. Parede	1	Madeira	10	16	16	14	17	13
	2	Alvenaria	18	20	20	16	20	18
	3	Mista	13	18	15	13	18	13
	4	Metálica	14	00	15	13	18	18
	5	ESPECIAL	19	21	21	18	21	19
2. Embasamento	1	Cepo	02	02	02	02	02	02
	2	Alvenaria	05	04	04	04	05	05
	3	Concreto	07	07	07	07	07	07
	4	Metálica	07	06	06	06	06	06
	5	Misto	04	04	04	04	04	04
	6	Sem embasamento	-	-	-	00	00	00
3. Cobertura	1	Telha barro/cimento	10	11	11	09	11	10
	2	Fibrocimento	08	09	09	10	11	09
	3	Laje	11	12	13	11	12	11
	4	Alumínio/Metálico	09	09	09	10	11	09
	5	Especial	13	13	14	13	13	11
	6	Mista	08	10	09	10	11	09
4. Forro	1	Sem/Terreno	00	00	00	00	00	00
	2	Chapas	06	06	06	07	06	06
	3	Tabuada/PVC	09	09	10	10	09	09
	4	Laje	11	11	11	11	11	10
	5	Gesso/Especial	11	11	12	11	11	10
	6	Mista	09	09	10	10	09	09
Revestimento	1	Sem/Terreno	00	00	00	00	00	00
	2	Madeira	06	06	07	07	07	04
	3	Reboco	11	11	11	09	11	08
	4	Misto	11	09	08	09	08	08

Prefeitura Municipal de Marmeleiro

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 76.205.665/0001-01

Av. Macaí, 255 - Caixa Postal 24 - Fone(46) 3525-8100 - CEP 85615-000 - MARMELEIRO - PARANÁ

	5	Cerâmico	13	13	14	09	13	10
	6	Especial	14	13	14	11	14	11
	7	Metálica	11	09	09	08	08	08
6. Instal. Sanitárias	1	Sem/Terreno	00	00	00	00	00	00
	2	Externa	04	00	04	04	04	03
	3	Interna simples	08	11	09	07	08	06
	4	Completa	14	14	14	13	15	14
	5	Mais de um	15	15	15	14	17	15
7. Instal. Elétricas	1	Sem/Terreno	00	00	00	00	00	00
	2	Aparente - 3	06	05	07	06	06	06
	3	Aparente + 3	06	05	07	06	06	06
	4	Semiembutida	08	08	08	07	08	06
	5	Embutida	11	11	11	10	11	11
8. Piso	1	Terra batida/terreno	00	00	00	00	00	00
	2	Madeira	12	18	12	10	06	06
	3	Cimento	08	09	08	07	03	03
	4	Taco	16	16	14	12	16	13
	5	Especial	21	21	21	17	20	20
	6	Cerâmico	17	19	19	16	17	14
	7	Porcelanato	21	21	21	20	21	20
	8	Misto	14	17	14	10	10	07

* Σ = somatório de pontos.

* (Σ) somatório de pontos para o tipo telheiro será igual a 1.

Obs. Instalações elétrica (aparente -3) menos de três pontos (aparente +3) mais de três pontos.