CÂMARA MUNIC. DE VEREADORES
São Jorge PROTOCOLO
Nº 784
Em: 20 / 10 / 2026
AS

PROJETO DE LEI Nº 047, DE 20 DE OUTUBRO DE 2026.

Aprovado por unanimidade
Em: 22 / 10 / 2026
Sala de Sessões da Câmara de Vereadores de São Jorge - RS

ALTERA A LEI MUNICIPAL Nº. 1.689, DE 30 DE SETEMBRO DE 2022, QUE ESTABELECE O CÓDIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICÍPIO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

DANILO SALVALAGGIO, Prefeito municipal de São Jorge, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por lei,

Faço Saber, que Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei.

Art. 1º. Fica alterado o inciso I e §1º do artigo 5º, da Lei municipal nº 1.689/2022, passando a vigorar com a seguinte redação:

[....]

I – na avaliação do terreno, o preço do metro quadrado relativo a faixa fiscal em que ele se encontra e a área;

[...]

§ 1º - Para efeitos do disposto neste artigo, consideram-se faixas fiscais as constantes no Mapa do Anexo I desta lei.

Art. 2º. Fica alterado o caput do Art. 7º da Lei municipal nº 1.689/2022, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 7º - O valor venal das construções e dependências é determinado pela multiplicação da área construída, pelo percentual do preço do metro quadrado do CUB/RS, da Tipologia Construtiva, classificado na faixa fiscal localizado o imóvel, constantes na tabela do Anexo II, elaborado com base na tabela oficialmente fornecido pelo Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Estado do Rio Grande do Sul - SINDUSCON-RS, vigente no quarto trimestre do ano civil anterior ao do lançamento, conforme o que consta no Anexo II desta lei, e depreciado pelos índices constantes

Art. 3º. Fica alterado a caput do Art. 8º e §1º da Lei municipal nº 1.689/2022, incluído o parágrafo 3º, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 8° - Os preços do metro quadrado da gleba, o do metro quadrado de terreno padrão por faixa fiscal e de cada tipologia construtiva de construção, serão os constantes no ANEXO II, observados os critérios estipulados nos artigos 5°, 6° e 7° desta lei.

§ 1° – Na hipótese de simples atualização da base de cálculo territorial, adotada para lançamento do imposto no exercício anterior, o Poder Executivo poderá atualizar através de Decreto utilizado a correção anual com base no IPCA, desde que o valor mercadológico dos imóveis se manteve estável no período, sendo obrigatório a revisão a cada 4 anos, baseado em estudos e pesquisas dos valores de mercado dos imóveis, e encaminhado a atualização ao Poder Legislativo através de Projeto de Lei.

[...]

§3º - Fica o Poder Executivo autorizado através de Decreto, sempre que surgir aberturas de novas áreas de incidências de IPTU classificar em qual faixa fiscal os referidos pertencem.

Art. 4º. Fica alterado o Art. 9º da Lei municipal nº 1.689/2022, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 9º - O valor da edificação será obtido através da multiplicação do valor genérico do metro quadrado da construção, classificada pela tipologia construtiva e faixa fiscal, conforme Anexo II, pela área construída da unidade.

Art. 5º. Fica alterado o caput do Art. 10 da Lei municipal nº 1.689/2022, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 10 - *O valor venal do terreno, aquele obtido através da multiplicação da área do terreno pelo valor genérico do metro quadrado do terreno da faixa fiscal que está localizado, aplicando os fatores de correção, de acordo com a seguinte formula:*

[...]

Art. 6º. Altera os Anexos I e II do Código Tributário Municipal – Lei nº 1.689/2022, conforme documentos em anexo, que fazem parte integrante da Lei e do Código Tributário Municipal/CTM.

Art. 7º. Ficam inalterados todos os demais dispositivos da Lei nº 1.689/2022 e suas respectivas alterações.

Art. 8º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação

Gabinete do Prefeito Municipal de São Jorge/RS, aos 20 de outubro de 2026.

Danilo Salvalaggio
Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 047/2026

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Encaminhamos à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal de Vereadores o Projeto de Lei nº 047/2026, que altera dispositivos da Lei Municipal nº 1.689, de 30 de setembro de 2022, que institui o Código Tributário do Município de São Jorge, com a finalidade de promover adequações nos critérios de avaliação dos imóveis urbanos, especialmente na Planta Genérica de Valores, buscando maior equilíbrio, proporcionalidade e justiça fiscal na determinação dos valores venais utilizados para fins de tributação municipal.

A presente proposição decorre da necessidade de aperfeiçoamento da legislação tributária municipal, considerando as transformações verificadas no mercado imobiliário, as diferenças de valorização entre as diversas regiões urbanas e a necessidade de adequação dos procedimentos de avaliação imobiliária às exigências e orientações apontadas pelo Tribunal de Contas do Estado do Rio Grande do Sul – TCE/RS.

Importante destacar que as alterações propostas são resultado dos trabalhos conclusivos desenvolvidos pela Comissão especialmente nomeada pelo Poder Executivo Municipal para essa finalidade, a qual realizou a análise e revisão dos critérios de avaliação dos imóveis urbanos, fundamentando suas conclusões em estudos mercadológicos, levantamentos técnicos e laudos de avaliação elaborados por profissionais especialistas na área.

Os trabalhos da referida Comissão tiveram como objetivo identificar as diferenças de valorização imobiliária existentes no perímetro urbano, considerando as características de localização, infraestrutura disponível, acessibilidade, padrões construtivos e demais fatores que influenciam a formação dos valores de mercado dos imóveis.

Dessa forma, as alterações apresentadas não decorrem de critérios arbitrários ou de simples reajustamento generalizado dos valores imobiliários, mas de um processo de avaliação técnica, fundamentado em estudos especializados e nas conclusões da Comissão designada, buscando conferir maior confiabilidade, transparência e consistência aos parâmetros utilizados pela Administração Municipal.

Uma das principais alterações propostas consiste na ampliação e redistribuição das faixas fiscais urbanas, permitindo uma classificação territorial

mais detalhada, compatível com as diferentes características de localização, infraestrutura e valorização mercadológica dos imóveis situados no perímetro urbano do Município.

A estruturação de um maior número de faixas fiscais possibilita reduzir as distorções decorrentes da utilização de valores genéricos para imóveis localizados em regiões com características econômicas e imobiliárias distintas. Dessa forma, busca-se estabelecer uma distribuição mais gradual e proporcional dos valores do metro quadrado dos terrenos, aproximando a avaliação fiscal da realidade do mercado imobiliário local.

Essa metodologia permite aprimorar a distribuição progressiva dos valores venais entre as diferentes faixas de valorização imobiliária, evitando que imóveis com características e valores de mercado significativamente distintos sejam submetidos a parâmetros de avaliação semelhantes.

O objetivo central da proposta é promover maior justiça fiscal entre os contribuintes, assegurando que a determinação da base de cálculo dos tributos imobiliários observe critérios técnicos, objetivos, transparentes e proporcionais às características e ao valor mercadológico de cada imóvel.

Importante destacar que a revisão da Planta Genérica de Valores não deve ser compreendida exclusivamente como instrumento de incremento da arrecadação municipal, mas, principalmente, como mecanismo de aperfeiçoamento da avaliação imobiliária e de distribuição mais equilibrada da carga tributária, respeitando os princípios constitucionais da isonomia, da capacidade contributiva e da legalidade tributária.

O Projeto de Lei também aperfeiçoa os critérios de avaliação das edificações, considerando a área construída, o padrão construtivo, a localização do imóvel na respectiva faixa fiscal e os parâmetros de referência do Custo Unitário Básico da Construção Civil – CUB/RS, divulgados pelo SINDUSCON-RS, observados os critérios de depreciação previstos na legislação municipal.

Outro aspecto relevante é a previsão de revisão periódica dos valores imobiliários, estabelecendo a obrigatoriedade de reavaliação a cada quatro anos, mediante estudos e pesquisas dos valores praticados no mercado imobiliário, com o devido encaminhamento das alterações ao Poder Legislativo.

A proposição também disciplina a possibilidade de atualização monetária anual pelos índices do IPCA, nas condições estabelecidas no projeto, bem como a classificação de novas áreas de incidência do IPTU nas faixas fiscais existentes,

proporcionando maior organização e atualização dos parâmetros de avaliação imobiliária.

As alterações propostas também estão relacionadas à necessidade de atendimento às exigências de controle e fiscalização apontadas pelo Tribunal de Contas do Estado do Rio Grande do Sul, especialmente quanto ao aperfeiçoamento dos instrumentos de avaliação dos imóveis, à atualização dos valores venais e à adoção de critérios que permitam maior correspondência entre os valores fiscais e os valores praticados no mercado imobiliário.

Nesse contexto, os estudos técnicos, os laudos especializados e os trabalhos conclusivos da Comissão Municipal constituem elementos fundamentais para subsidiar a revisão da Planta Genérica de Valores, demonstrando a preocupação da Administração Municipal em fundamentar suas decisões em parâmetros técnicos e critérios verificáveis.

A revisão da legislação representa, portanto, uma medida de aprimoramento da gestão tributária municipal, contribuindo para a transparência, a segurança jurídica, a eficiência administrativa e a adequada aplicação dos critérios de tributação imobiliária.

Ressalta-se, ainda, que a adoção de critérios mais detalhados de avaliação favorece o tratamento equitativo dos contribuintes, na medida em que permite considerar as particularidades das diferentes regiões urbanas e as condições específicas dos imóveis, reduzindo eventuais desigualdades na apuração dos valores venais.

Diante do exposto, o Poder Executivo Municipal submete o presente Projeto de Lei à apreciação dos Senhores Vereadores, destacando que **as alterações propostas possuem fundamentação técnica, respaldada nos trabalhos conclusivos da Comissão Municipal especialmente constituída, em estudos mercadológicos e em laudos elaborados por profissionais especialistas**, tendo como finalidade modernizar e aperfeiçoar a legislação tributária, adequar a Planta Genérica de Valores à realidade imobiliária do Município, atender às exigências dos órgãos de controle e promover maior proporcionalidade e justiça fiscal na tributação dos imóveis urbanos.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Jorge/RS, 20 de outubro de 2026.

DANILO SALVALAGGIO

Prefeito Municipal

ANEXO I - MAPA DAS FAIXAS FISCAIS



ANEXO II – VALOR VENAL DAS EDIFICAÇÕES

Código	Especificação	Faixas 1 e 2	Faixas 3 a 5	Faixas 6 a 8	Faixas 9 e 10	% do CUB/RS
1	Casa de Alvenaria: Padrão Rústico	70%	60%	50%	40%	50,00%
2	Casa de Alvenaria: Padrão Simples	70%	60%	50%	40%	100,00%
3	Casa de Alvenaria: Padrão Médio	70%	60%	50%	40%	100,00%
4	Casa de Alvenaria: Padrão Alto	70%	60%	50%	40%	100,00%
5	Casa de Madeira: Padrão Rústico	70%	60%	50%	40%	37,50%
6	Casa de Madeira: Padrão Simples	70%	60%	50%	40%	75%
7	Casa de Madeira: Padrão Médio	70%	60%	50%	40%	75%
8	Casa de Madeira: Padrão Alto	70%	60%	50%	40%	75%
9	Casa Mista: Padrão Rústico	70%	60%	50%	40%	43,75%
10	Casa Mista: Padrão Simples	70%	60%	50%	40%	87,50%
11	Casa Mista: Padrão Médio	70%	60%	50%	40%	87,50%
12	Casa Mista: Padrão Alto	70%	60%	50%	40%	87,50%
13	Apartamento: Padrão Rústico	70%	60%	50%	40%	70%
14	Apartamento: Padrão Simples	70%	60%	50%	40%	100%
15	Apartamento: Padrão Médio	70%	60%	50%	40%	100%
16	Apartamento: Padrão Alto	70%	60%	50%	40%	+30%

17	Sala/Loja: Padrão Rústico	70%	60%	50%	40%	70%
18	Sala/Loja: Padrão Simples	70%	60%	50%	40%	100%
19	Sala/Loja: Padrão Médio	70%	60%	50%	40%	100%
20	Sala/Loja: Padrão Alto	70%	60%	50%	40%	+30%
21	Industria: Padrão Rústico	70%	60%	50%	40%	30%
22	Industria: Padrão Simples	70%	60%	50%	40%	40%
23	Industria: Padrão Médio	70%	60%	50%	40%	60%
24	Industria: Padrão Alto	70%	60%	50%	40%	80%
25	Telheiro/Galpão: Padrão Rústico	70%	60%	50%	40%	20%
26	Telheiro/Galpão: Padrão Simples	70%	60%	50%	40%	25%
27	Telheiro/Galpão: Padrão Médio	70%	60%	50%	40%	40%
28	Telheiro/Galpão: Padrão Alto	70%	60%	50%	40%	50%
29	Pavilhão: Padrão Rustico	70%	60%	50%	40%	40%
30	Pavilhão: Padrão Simples	70%	60%	50%	40%	60%
31	Pavilhão: Padrão Médio	70%	60%	50%	40%	80%
32	Pavilhão: Padrão Alto	70%	60%	50%	40%	100%

VALOR M² DAS FAIXAS FISCAIS

Faixa Fiscal 1 (Valor Máximo)	R$ 450,00
Faixa Fiscal 2	R$ 396,00
Faixa Fiscal 3	R$ 348,00
Faixa Fiscal 4	R$ 307,00
Faixa Fiscal 5	R$ 270,00
Faixa Fiscal 6	R$ 237,00
Faixa Fiscal 7	R$ 209,00
Faixa Fiscal 8	R$ 184,00
Faixa Fiscal 9	R$ 162,00
Faixa Fiscal 10 (Valor Mínimo)	R$ 142,00

APLICAÇÃO DA FÓRMULA DE HARPER

AR - área real

AC - área corrigida

IC - índice de correção

PP - profundidade padrão

PM - profundidade média

II

a) A área real via de regra é obtida multiplicando-se a metragem da testada do terreno pela metragem da sua profundidade média.

Ex.: Terreno de 10m de frente por 30m de frente a fundos:

área real - 10 x 30 = 300 m²

b) A área corrigida é encontrada pela multiplicação da área real pelo índice de correção:

Ex.: Se o índice de correção for 1,22474 e a área real 200 m², teremos:

AC = 200 m² x 1,22474 = 244,94 m²

c) O índice de correção é obtido pela fórmula de Harper assim enunciada:

$$IC = \sqrt{\frac{PP}{PM}}$$

ou seja, é resultante da raiz quadrada da relação que se verificar entre a profundidade padrão e a profundidade média ou profundidade real.

Ex.: Profundidade padrão = 30 m

Profundidade média = 20 m

$$IC = \sqrt{\frac{30}{20}} = 1{,}5 = 1{,}22474$$

d) Profundidade padrão é a fixada em lei, para o lote urbano, que poderá ser diferente para cada Divisão Fiscal.

e) Profundidade média é a profundidade real ou a que resultar da divisão da área de terrenos de formas irregulares pela sua testada:

Ex.: testada = 12 m

área = 358 m²

prof. média = 358 + 12 = 29,83

III

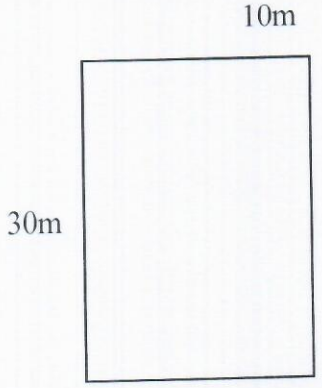
A fórmula de Harper determina as seguintes consequências:

a) No caso de terreno padrão:

Terreno com 10m de frente por 30m de frente a fundos.

Para a profundidade padrão de 30m a área corrigida será igual a área real:

$$IC = \sqrt{\frac{30}{30}} = 1 = 1$$

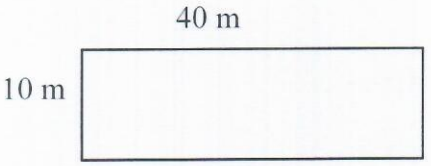


área real - 10m x 30m = 300 m²
área corrigida = AR x IC
AC = 300 m² x 1 = 300 m²

b) Se a profundidade média for maior que a profundidade padrão a área corrigida será menor do que a área real.

Ex.: terreno 10 m de frente

40 m profundidade média



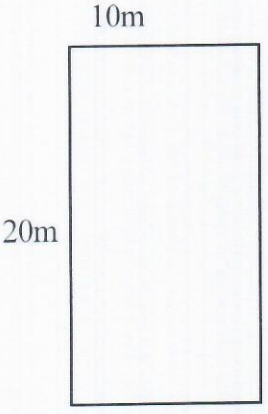
$$IC = \sqrt{\frac{30}{40}} = 0{,}75 = 0{,}86602$$

área real = 10 m x 40 m = 400 m²
área corrigida = AR x IC
AC = 400 m² x 0,86602 = 346,40 m²

c) Se a profundidade média for menor que a profundidade padrão a área corrigida será maior que a área real.

Ex.: terreno 10 m de frente

20 m de profundidade média



$$IC = \sqrt{\frac{30}{20}} = 1{,}5 = 1{,}22474$$

área real = 10 m x 20 m = 200 m²
área corrigida = AR x IC
AC = 200 m² x 1,22474 = 244,94 m²

TABELA DE FATORES CORRETIVOS DE TERRENOS

PEDOLOGIA	**FATOR**
INUNDÁVEL	0,80
FIRME	1,00
ALAGADO/BREJO/MANGUE	0,60

TOPOGRAFIA	**FATOR**
PLANO	1,00
ACLIVE	0,80
DECLIVE	0,70
IRREGULAR	0,80

SITUAÇÃO	**FATOR**
MEIO DE QUADRA	1,00
ESQUINA MAIS DE UMA FRENTE	1,10
CONDOMÍNIO HORIZONTAL	1,20
ENCRAVADO	0,80
GLEBA	0,50
AGLOMERADO	0,60