



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE JEQUIÉ
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

Ofício nº. 707/2022

Jequié – BA, 06 de Dezembro de 2022.

Excelentíssimo Senhor Vereador

Emanuel Campos Silva

Md. Presidente da Câmara Municipal de Vereadores Jequié-Ba

Senhor Presidente,

Cumprimentamos cordialmente V. Ex^a., em tempo, estamos encaminhando para apreciação o presente projeto de lei abaixo, a fim de que seja analisado, discutido e ao final aprovado pelos Ilustres Vereadores.

PROJETO DE LEI Nº 045/2022 – “INSTITUI A PLANTA GENÉRICA DE VALORES – PGV, FIXANDO OS VALORES UNITÁRIOS PADRÃO DE TERRENOS (VUPT) E DE CONSTRUÇÕES (VUPC), PARA EFEITO DE AVALIAÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA, DEFINE PARÂMETROS PARA O LANÇAMENTO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA – IPTU DOS EXERCÍCIOS DE 2023 E 2024, CONCEDE BENEFÍCIOS FISCAIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

Na certeza de contar com a colaboração de Vossa Excelência, antecipamos nossos agradecimentos.

Respeitosamente,

Zenildo Brandão Santana

=Prefeito Municipal=

MENSAGEM N º 045/2022.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência para apreciação dessa Casa Legislativa o presente Projeto de Lei, que institui a Planta Genérica de Valores – PGV, fixando os Valores Unitários Padrão de Terrenos (VUPt) e de Construções (VUPc), para efeito de avaliação de unidade imobiliária, define parâmetros para o lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU dos exercícios de 2023 e 2024 e concede benefícios fiscais.

A Planta Genérica de Valores – PGV é técnica metodológica para avaliação em massa de imóveis, que consiste na fixação de :

- (i) Valores Unitários Padrão de Terrenos (VUPt), individualizado por cada logradouro e face de quadra, em função do tipo de via, da infraestrutura, equipamentos e serviços públicos existentes, do setor e da zona fiscal onde esteja localizado;
- (ii) Valores Unitários Padrão de Construções (VUPc), em função do tipo de edificação, do padrão construtivo dessa edificação e do uso do imóvel predial (residencial e não residencial).

A apuração dos preços dos imóveis no mercado imobiliário do Município foi realizado por profissional com atuação no mercado imobiliário local, através de extenso e detalhado trabalho de pesquisa de ofertas de mercado, iniciado em 2021 e finalizado em outubro/2022, bem como através de levantamento de transações realizadas no mercado imobiliário nos últimos anos até o mês de novembro/2022.

Esse trabalho permitiu identificar que o valor venal fixado pelo Município para o lançamento do IPTU 2022 é muito defasado em relação aos preços praticados no mercado imobiliário local, onde:

- a) 90% (noventa por cento) dos terrenos tiveram o IPTU 2022 tributado com valor venal que representa, no máximo, 20% (vinte por cento) do preço de mercado desses imóveis territoriais, sendo que 67% (sessenta e sete por cento) dos terrenos foram tributados com valor venal que representa no máximo 10% (dez por cento) do preço de mercado desses imóveis territoriais e 32% (trinta e dois por cento) dos terrenos foram tributados com valor venal que representa no máximo 5% (cinco por cento) do preço de mercado desses terrenos;
- b) 89% (oitenta e nove por cento) dos imóveis prediais residenciais tiveram o IPTU 2022 tributado com valor venal que representa, no máximo 50% (cinquenta por cento) do preço de mercado desses imóveis residenciais, sendo 25% (vinte e cinco por cento) dos imóveis residenciais foram tributados com valor venal que representa no máximo 20% (vinte por cento) do preço de mercado desses imóveis;

- c) 84% (oitenta e quatro por cento) dos imóveis prediais não residenciais (comerciais, prestação de serviço, indústria etc.) tiveram o IPTU 2022 tributado com valor venal que representa, no máximo 50% (cinquenta por cento) do preço de mercado desses imóveis não residenciais, sendo 26% (vinte e seis por cento) desses imóveis não residenciais foram tributados com valor venal que representa no máximo 20% (vinte por cento) do preço de mercado desses imóveis.

Convém salientar que o Código Tributário Municipal, Lei Complementar nº 2.168/2021, em seu art. 79, parágrafo único, inciso I, estabelece o dever do Gestor Municipal de propor o realinhamento da PGV quando necessário, o que ocorreu em função da defasagem encontrada nos valores venais do IPTU em relação aos preços praticados no mercado imobiliário.

Objetivando privilegiar os contribuintes que cumprem regularmente a obrigação de pagamento do IPTU, similar ao conceito de cadastro positivo de contribuintes, este Projeto de Lei está concedendo descontos no pagamento do IPTU de 2023 e 2024 para os contribuintes que estejam adimplentes com o IPTU de exercícios anteriores.

Incentivando a auto regularização dos contribuintes, o presente Projeto de Lei também concede benefício fiscal para os contribuintes que espontaneamente façam o recadastramento dos seus imóveis, evitando a incidência de multas por infração quando a incorreção cadastral for apurada através de ação fiscal.

Portanto, tenho a certeza de contar com a colaboração deste Parlamento na implementação desta Lei.

Cordialmente,

GABINETE DO PREFEITO DE JEQUIÉ-BA, 06 DE DEZEMBRO DE 2022.

ZENILDO BRANDÃO SANTANA
=Prefeito Municipal=

PROJETO DE LEI N°045- DE 06 DE DEZEMBRO DE 2022.

“INSTITUI A PLANTA GENÉRICA DE VALORES – PGV, FIXANDO OS VALORES UNITÁRIOS PADRÃO DE TERRENOS (VUPt) E DE CONSTRUÇÕES (VUPc), PARA EFEITO DE AVALIAÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA, DEFINE PARÂMETROS PARA O LANÇAMENTO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA – IPTU DOS EXERCÍCIOS DE 2023 E 2024, CONCEDE BENEFÍCIOS FISCAIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O PREFEITO MUNICIPAL DE JEQUIÉ, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais, com arrimo no artigo 75, inciso III, da Lei Orgânica do Município, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º- Esta Lei institui a nova Planta Genérica de Valores – PGV, para efeito de avaliação de unidade imobiliária e lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU a partir do exercício de 2023, define parâmetros para o lançamento do IPTU dos exercícios de 2023 e 2024 e concede benefícios fiscais para sujeitos passivos que se regularizarem espontaneamente no cadastro imobiliário.

Art. 2º- Ficam fixados os Valores Unitários Padrão de Terrenos (VUPt) para os logradouros constantes do Anexo I desta Lei.

Parágrafo único. Os logradouros que não constarem do Anexo I desta Lei, principalmente os decorrentes de novos loteamentos ou os apurados em recadastramentos imobiliários, terão seus valores unitários de metro quadrado fixados em ato do Poder Executivo, levando-se em consideração os equipamentos existentes e os valores de logradouros similares, preferencialmente da mesma região, bairro ou loteamento.

Art. 3º- Ficam fixados os Valores Unitários Padrão de Construções (VUPc) para os imóveis prediais, na forma do Anexo II desta Lei.

Art. 4º- O enquadramento da edificação no respectivo padrão construtivo far-se-á pelo conjunto de características que mais se assemelhe ao padrão, mediante atribuição de pontos, na forma dos Anexos III e IV desta Lei.

Parágrafo único. Quando o imóvel possuir edificações que se enquadre em mais de um padrão de construção, deverá ser adotado o padrão da edificação de maior preponderância da área construída, em conformidade com o parágrafo único do art. 87 do Código Tributário Municipal.

Art. 5º- Fica o Chefe do Poder Executivo dispensado de efetuar o lançamento do IPTU, cujo valor do imposto seja inferior a R\$ 15,00 (quinze reais), observado o disposto no art. 80 do Código Tributário Municipal, para os exercícios posteriores a 2023.

Art. 6º- O sujeito passivo que espontaneamente recadastrar seu imóvel no cadastro imobiliário municipal até 30 de outubro de 2023:

I - fará jus a um desconto de 10% (dez por cento), no IPTU a pagar em 2024.

II – será dispensado de pagamento de multas e juros, incidente sobre diferença de valores no IPTU de exercícios anteriores a 2023, apurados em decorrência do recadastramento;

III – fará jus a um desconto de 50% (cinquenta por cento) no pagamento do Imposto sobre a Transmissão “Inter Vivos”, de Bens Imóveis – ITBI, quando a atualização do nome do proprietário no cadastro imobiliário necessitar de regularização da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis, incidente em cada uma das transmissões de propriedade necessárias para a regularização.

§ 1º Não se considera espontâneo o recadastramento realizado após o início de ação fiscal no imóvel.

§ 2º O recadastramento será regulamentado em ato do Poder Executivo no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da aprovação desta Lei.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Registre-se e Publique-se.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JEQUIÉ, EM 05 DE DEZEMBRO DE 2022.

Zenildo Brandão Santana

=Prefeito Municipal=



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE JEQUIÉ
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO I

VALOR UNITÁRIO PADRAO DE TERRENO – VUPt

ANEXO II
VALOR UNITÁRIO PADRÃO DE EDIFICAÇÃO – VUPc

IMÓVEIS NÃO RESIDENCIAIS		
Padrão		VUPc
Baixo	C3	R\$ 371,80
	C2	R\$ 536,90
	C1	R\$ 682,50
<hr/>		
Normal	B3	R\$ 773,50
	B2	R\$ 973,70
	B1	R\$ 1.082,90
<hr/>		
Alto	A3	R\$ 1.119,30
	A2	R\$ 1.374,10
	A1	R\$ 1.628,90

IMÓVEIS RESIDENCIAIS		
Padrão		VUPc
Baixo	C3	R\$ 364,00
	C2	R\$ 413,00
	C1	R\$ 525,00
<hr/>		
Normal	B3	R\$ 595,00
	B2	R\$ 749,00
	B1	R\$ 833,00
<hr/>		
Alto	A3	R\$ 861,00
	A2	R\$ 1.057,00
	A1	R\$ 1.253,00

ANEXO III

CLASSIFICAÇÃO DE PADRÃO CONSTRUTIVO DAS EDIFICAÇÕES - CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES/PONTUAÇÃO

ATRIBUTOS DAS EDIFICAÇÕES	PONTUAÇÃO	
	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
1. FACHADA PRINCIPAL		
1.1. Pintura		
Sem pintura	5	5
Pintura Simples	10	10
Pintura com textura	15	15
1.2 Madeira		
Simples	50	50
Especial	100	100
1.3 Cerâmica		
Cerâmica Simples (Lajota)	20	20
Cerâmica Especial 1(cacos de cerâmica/mosaico)	20	20
Cerâmica Especial 2 (pastilha)	40	40
Cerâmica Especial 3 (porcelanato)	100	100
1.4 Pedra		
Pedra 1 (natural/rustica/ artesanal)	20	20
Pedra 2 (Ornamental)	50	50
Pedra 3 (Granito)	150	150
1.5 Vidro		
Vidro 1 (temperado)	100	200
Vidro2 (espelhado)	200	300
1.6 Metálico		
Ferro	100	100
2.0 LOCALIZAÇÃO		
2.1. Alinhamento		
Recuada	40	200
Recuada com muro Alinhado	50	50
Alinhada	30	30
2.2. Situação		
Isolada	100	150
Conjugada	50	150
Geminada	50	30

ATRIBUTOS DAS EDIFICAÇÕES	PONTUAÇÃO	
	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
3. ESQUADRIAS		
3.1. Madeira		
Sem pintura	5	5
Pintura Simples	10	10
Pintura com textura	15	25
3.2 Metálico		
Ferro	50	50
Aço	50	50
Zincada	20	25
Chapa	20	25
3.3 Alumínio		
Simples	30	50
Anodizado	50	100
3.4 Vidro		
Vidro 1 (temperado)	100	200
Vidro2 (espelhado)	200	300
4.0. CARACTERÍSTICA ESTRUTURA		
4.1 Estrutura		
Alvenaria	5	5
Concreto	30	30
Metálica	25	25
Madeira	50	50
4.2 Alvenaria		
Refugo	0	0
Tijolo	30	30
Adobe	0	0
Pedra	30	30
Gesso	5	5
Placa de Concreto	20	20
Madeira	20	20
4.3 Cobertura		
Telha 1(marombada)	5	5
Telha 2(paulistinha)	10	10
Telha 3(colonial)	30	30
Metálica	20	50
Fibrocimento	10	10
Laje impermealizada	10	10

ATRIBUTOS DAS EDIFICAÇÕES	PONTUAÇÃO	
	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL
5. EQUIPAMENTOS ESPECIAIS		
Central de Ar condicionador	100	150
Piscina Coberta/Aquecida	300	400
Piscina Comum	250	200
Piscina Comum (coletiva)	250	200
Quadra Poliesportiva coberta	250	250
Quadra Poliesportiva descoberta	100	100
Bar / Churrasqueira	20	20
Refeitório	100	250
Guarita	300	200
Sauna	400	300
Portão eletrônico	150	100
Lavanderia industrial	20	250
Elevador Social	200	300
Elevador de Serviço	200	300
Hidromassagem	400	400
Salão de festas	400	500
Play ground	200	300
Academia de Ginástica	300	500
Clube	400	300
Pista de Cooper	250	350
Quadra de tênis	500	700
Garagem de estacionamento - 1 vaga	50	100
Garagem de estacionamento - 2 a 5 vagas	100	300
Garagem de estacionamento - 6 a 10 vagas	300	500
Garagem de estacionamento - 11 a 15 vagas	500	700
Garagem de estacionamento - 16 a 20 vaga	700	900
Garagem de estacionamento - 20 a 25 vagas	900	1100
Garagem de estacionamento - 20 a 25 vagas	1100	1300
Garagem de estacionamento - Acima de 25	1300	1500

ANEXO IV

CLASSIFICAÇÃO DE PADRÃO CONSTRUTIVO DAS EDIFICAÇÕES - ATRIBUIÇÃO DE PONTUAÇÃO

IMÓVEIS NÃO RESIDENCIAIS		
Padrão		Pontuação
Baixo	C3	0 a 120
	C2	121 a 205
	C1	206 a 245
Normal	B3	246 a 490
	B2	491 a 640
	B1	641 a 720
Alto	A3	721 a 1305
	A2	1306 a 1835
	A3	1835 ou superior

IMÓVEIS RESIDENCIAIS		
Padrão		Pontuação
Baixo	C3	0 a 120
	C2	121 a 205
	C1	206 a 245
Normal	B3	246 a 490
	B2	491 a 640
	B1	641 a 720
Alto	A3	721 a 1305
	A2	1306 a 1835
	A3	1835 ou superior