



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA
Rua Leopoldo Fiegenbaum, 488 – Westfália/ RS
CEP 95893.000 – FONE/FAX (0xx51) 3762 4553
E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

Projeto de Lei nº 97, de 28 de setembro de 2022.

INSTITUI LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA SOBRE O IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO.

Art. 1º- Fica instituída a planta de valores de terrenos situados dentro do perímetro urbano do Município de Westfália para cálculo do Valor Venal das propriedades urbanas (VV), a qual servirá também de base para apuração do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, conforme estabelece a Lei Municipal N.º 1.566/2019 – Código Tributário Municipal e suas alterações e será expressa através do Anexo I.A, Anexo I.B e Anexo I.C desta lei.

Art. 2º- Os valores venais dos terrenos e prédios situados dentro do perímetro urbano do Município de Westfália, serão apurados mediante as fórmulas e tabelas expressas no Anexo I.A da presente Lei.

Art. 3º- O valor Venal dos imóveis conforme disposto nesta lei, será atualizado anualmente e automaticamente, segundo a variação do INPC, ou outro índice que o venha a substituir conforme disposições legais.

Art. 4º - Sobre os valores venais dos imóveis incidirão as seguintes alíquotas:

	ALÍQUOTA INICIAL	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
RESIDENCIAL	0.14%	0.15%	0.16%	0.17%	0.17%
COMERCIAL	0.12%	0.13%	0.14%	0.15%	0.16%
INDUSTRIAL	0.12%	0.13%	0.14%	0.15%	0.16%
TERRENO BALDIO	0.17%	0.18%	0.19%	0.20%	0.20%
	0.05%	0.06%	0.07%	0.08%	0.08%

Parágrafo Único: É considerado terreno baldio, o imóvel que não possua área construída ou que esta seja inferior a 20m².

Art. 5º - O Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU - referente ao exercício vigente poderá ser pago em cota única ou parcelado mensalmente.

Art 6º- Fica o Poder Executivo municipal autorizado a regulamentar por Decreto, no que couber a presente lei.

Art 7º- O imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU - é calculado sobre o **VALOR VENAL DO IMÓVEL**, obtido consoante as fórmulas de cálculo e Planta de Valores, constantes no Anexo I.A da presente Lei.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA
Rua Leopoldo Fiegenbaum, 488 – Westfália/ RS
CEP 95893.000 – FONE/FAX (0xx51) 3762 4553
E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

Art 8º- O preço unitário padrão por m² de terreno será determinado pelo banco de dados das Faces de Quadra e Logradouros, constante na presente Lei.

Art 9º- No cálculo do valor venal do terreno serão aplicados os fatores dispostos no Anexo I.A de homogeneização, conforme couber.

§ 1º – Para efeito de cálculo, a área mínima, a partir da qual será aplicado o Fator Gleba é de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), também podendo ser classificada como terreno uso controlado, que será regulamentado por Decreto Municipal;

Art. 10º- Os mapas e memoriais descritivos das faces de quadra, que determinam o valor por m² de terrenos, estão expressos por coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro oficial vigente.

§ 1º O Sistema Geodésico Brasileiro vigente é o SIRGAS 2000, em Projeção Universal Transversa de Mercator.

§ 2º Todo o lote receberá o valor venal através de seu posicionamento georreferenciado da face de quadra e código de logradouro correspondente.

§ 3º Quando um lote estiver presente em uma nova face de quadra sem atribuição de valor, o valor a ser atribuído será o da face de quadra mais próxima, determinada por servidor público competente da Área de Tributos ou Cadastro;

§ 4º No momento em que um lote de uma face de quadra for atribuído da maneira descrita no § 3º, todos os outros lotes vizinhos pertencentes a mesma face de quadra terão obrigatoriamente que assumir os mesmos valores.

§ 5º Todas as quadras que tiverem seus valores atribuídos por proximidade, deverão ter seus valores atribuídos pela sua face de quadra independente, na próxima modificação legal do banco de dados de valores das faces de quadras.

§ 6º Quando houver a construção de condomínios e bairros particulares, a Prefeitura deverá constituir, excepcionalmente, uma comissão interna de servidores públicos devidamente habilitados de no mínimo dois Servidores concursados da Área de Tributos, para apurar o Valor Venal Territorial da unidade condominial, respeitando valores estabelecidos em mercado.

§ 7º Os valores territoriais apurados pela Comissão prevista no § 6º, constituirá, para cada unidade presente no condomínio, o valor por m² da fração ideal de terreno, compondo assim o Valor Venal do Terreno, que será fixado por lei.

Art 11º - A definição da aplicação das tipologias construtivas para cada imóvel, presentes no Anexo I.B da presente Lei, serão definidas através de Portaria Municipal, emitida pela Secretaria da Fazenda.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA
Rua Leopoldo Fiegenbaum, 488 – Westfália/ RS
CEP 95893.000 – FONE/FAX (0xx51) 3762 4553
E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

Art 12° - São partes integrantes desta lei:

Anexo I.A – Fórmula para cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano;

Anexo I.B – Planta Valores – Tipologia Construtiva;

Anexo I.C – Mapa Temático da Planta Genérica de Valores para Terrenos;

Art 13° - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, 28 de setembro de 2022.

JOACIR ANTÔNIO DOCENA
Prefeito de Westfália



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA
Rua Leopoldo Fiegenbaum, 488 – Westfália/ RS
CEP 95893.000 – FONE/FAX (0xx51) 3762 4553
E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

ANEXO I.A

TABELA DE FÓRMULAS DE CÁLCULO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS PARA CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO:

O Valor Venal do Imóvel será obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{VVI} = \text{VVT} + \text{VVE}$$

Onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel

VVT = Valor Venal do Terreno

VVE = Valor Venal da Edificação

FATORES PARA LOTES

O valor Venal do terreno será assim determinado:

$$\text{VVT} = \text{Área do Terreno (ou gleba)} \times \text{FIT} \times \text{Vm}^2\text{t} \times \text{S} \times \text{P} \times \text{Niv}$$

Onde:

Área do Terreno (ou gleba) = Valor de Área do Terreno

FIT* = Fração Ideal de Terreno - Aplicado apenas para lotes edificados e com dois ou mais proprietários.

Vm²t = É o Valor do m² de terreno (Anexo I.C)

S = Situação do terreno dentro da quadra

P = Pedologia, é a consistência do solo

Niv = Topografia, é o relevo do solo.

**Em caso de propriedades sem construção, ou seja, terreno baldio, o valor da FIT será*



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA
Rua Leopoldo Fiegenbaum, 488 – Westfália/ RS
CEP 95893.000 – FONE/FAX (0xx51) 3762 4553
E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

fixo, igual á 1,00 (um).

FIT (Fração Ideal de Terreno) = É o quantitativo de terreno distribuído a cada unidade construída dentro do mesmo lote e será apurado através da seguinte formulação:

$$\text{FIT} = \text{AU} / \text{ATE}$$

Onde:

AU = Área da Unidade

ATE = Área Total Edificada do Lote

Situação (S):

O fator corretivo de **Situação (S)** é atribuído ao imóvel conforme sua localização dentro da quadra, de conformidade com a tabela e coeficientes abaixo:

Situação	Coeficiente de correção
Meio de quadra	1,00
Esquina / 2 ou mais frentes	1,15
Fundos/Encravado	0,60
Cond. Vertical	1,50
Cond. Horizontal	1,25



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA
Rua Leopoldo Fiegenbaum, 488 – Westfália/ RS
CEP 95893.000 – FONE/FAX (0xx51) 3762 4553
E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

Pedologia (P):

O coeficiente corretivo de **Pedologia (P)** é atribuído ao imóvel conforme as características do solo que o compõe e será obtido aplicando-se a tabela e os coeficientes a seguir:

Pedologia do Terreno	Coeficiente de correção
Inundável	0,90
Firme	1,00
Rochoso	0,85

Nível da rua (Niv):

O coeficiente Corretivo de **Nível (Niv)** é aplicado aos imóveis que estão ao nível, acima ou abaixo do logradouro público e será obtido aplicando-se a tabela corretiva abaixo:

Nível do Terreno	Coeficiente de correção
Ao nível da Rua	1,00
Acima da Rua	0,90
Abaixo da Rua	0,80

Cálculo do Fator Gleba (FG):

A área corrigida do Terreno correspondente ao Fator Gleba (FG) será assim determinado:

$$\mathbf{FG = Área Básica + fg1 + fg2 + fg3 + fg4 + fg5 + fg5 + fg7}$$

Onde fg1 até fg7 é o cálculo de índice de depreciação da do Terreno correspondente às



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA
Rua Leopoldo Fiegenbaum, 488 – Westfália/ RS
CEP 95893.000 – FONE/FAX (0xx51) 3762 4553
E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

faixas segundo a área das glebas, de acordo com a seguinte tabela:

Faixa de Área em m ²	Fator de Correção (valor de fg)	Faixa do Fator Gleba
Área Básica 360m ²	1,00	Área Básica
De 360,01 m ² a 1.000 m ²	0,70	fg1
De 1.000,01 m ² a 2.000 m ²	0,65	fg2
De 2.000,01 m ² a 4.000 m ²	0,60	fg3
De 4.000,01 m ² a 6.000 m ²	0,50	fg4
De 6.000,01 m ² a 7.000 m ²	0,40	fg5
De 7.000,01 m ² a 10.000 m ²	0,30	fg6
Acima de 10.000 m ²	0,20	fg7

A área corrigida pelo fator de Gleba é dada da seguinte forma:

$$FG = \text{Área Básica} + fg1 + fg2 + fg3 + fg4 + fg5 + fg6 + fg7$$

Após este ajuste, a área corrigida passará para a fórmula de cálculo do Valor Venal de Terreno:

$$VVT = \text{Área do Terreno (ou gleba)} \times FIT \times Vm^2t \times S \times P \times Niv$$

FATORES PARA EDIFICAÇÕES

O valor Venal da edificação será obtido através de aplicação da seguinte fórmula:

$$VVE = AuE \times Vm^2TC \text{ Padrão} \times \text{Est. Conservação} \times Phist \times Famb$$

Onde:

VVE = Valor Venal da Edificação

AuE = Área da unidade Edificada

Vm² TC = Valor do metro quadrado da tipologia construtiva (Anexo I.B)

Est. Conservação = coeficiente de depreciação em relação ao estado de conservação e características do Imóvel.

Phist = Coeficiente que atribui o grau de enquadramento com o padrão de arquitetura germânica na construção.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA
Rua Leopoldo Fiegenbaum, 488 – Westfália/ RS
CEP 95893.000 – FONE/FAX (0xx51) 3762 4553
E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

Famb = Fatores ambientais, aproveitamento de água da chuva e/ou Ocorrência de sistema fotovoltaico ou de aquecimento solar.

Est. Conservação = coeficiente de depreciação em relação ao estado de conservação e características do Imóvel.

Estado de Conservação	Coeficiente de correção
Ótimo	0,90
Bom	0,95
Regular	1,00
Ruim	1,10

Phist = Coeficiente que atribui o grau de enquadramento com o padrão de arquitetura germânica na construção.

Phist	Coeficiente de correção
Sem	1,00
Baixo	0,85
Médio	0,80
Alto	0,75



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA
Rua Leopoldo Fiegenbaum, 488 – Westfália/ RS
CEP 95893.000 – FONE/FAX (0xx51) 3762 4553
E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

Totalmente	0,55
------------	------

Famb = Fatores ambientais, aproveitamento de água da chuva e/ou Ocorrência de sistema fotovoltaico ou de aquecimento solar.

Famb	Coeficiente de correção
Sem	1,00
Energia Solar	0,85
Aproveitamento de água da chuva	0,85
Ambos	0,75



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA
Rua Leopoldo Fiegenbaum, 488 – Westfália/ RS
CEP 95893.000 – FONE/FAX (0xx51) 3762 4553
E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

ANEXO I.B

PLANTA VALORES – TIPOLOGIA CONSTRUTIVA:

TIPOLOGIA	CAT	VALOR m ²
ANEXO	TODOS	R\$ 120.00
BARRACO	TODOS	R\$ 220.00
OUTRAS/EDÍCULAS	TODOS	R\$ 140.00
CASA ALVENARIA	ECONÔMICO	R\$ 1,400.00
CASA ALVENARIA	SIMPLES	R\$ 1,800.00
CASA ALVENARIA	MÉDIO	R\$ 2,200.00
CASA ALVENARIA	ALTO	R\$ 2,600.00
CASA MADEIRA	ECONÔMICO	R\$ 460.00
CASA MADEIRA	SIMPLES	R\$ 760.00
CASA MADEIRA	MÉDIO	R\$ 900.00
CASA MADEIRA	ALTO	R\$ 1,580.00
CASA MISTA	ECONÔMICO	R\$ 600.00
CASA MISTA	SIMPLES	R\$ 1,000.00
CASA MISTA	MÉDIO	R\$ 1,400.00
CASA MISTA	ALTO	R\$ 1,800.00
APARTAMENTO	ECONÔMICO	R\$ 1,600.00
APARTAMENTO	SIMPLES	R\$ 1,800.00
APARTAMENTO	MÉDIO	R\$ 2,400.00
APARTAMENTO	ALTO	R\$ 3,000.00
LOJA	ECONOMICA	R\$ 600.00
LOJA	SIMPLES	R\$ 1,400.00
LOJA	MÉDIO	R\$ 2,200.00
LOJA	ALTO	R\$ 2,600.00



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA
Rua Leopoldo Fiegenbaum, 488 – Westfália/ RS
CEP 95893.000 – FONE/FAX (0xx51) 3762 4553
E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

TIPOLOGIA	CAT	VALOR m ²
SALA/CONJUNTO	ECONOMICA	R\$ 600.00
SALA/CONJUNTO	SIMPLES	R\$ 1,400.00
SALA/CONJUNTO	MÉDIO	R\$ 2,200.00
SALA/CONJUNTO	ALTO	R\$ 2,600.00
GALPÃO	ECONOMICO	R\$ 400.00
GALPÃO	SIMPLES	R\$ 700.00
GALPÃO	MEDIO	R\$ 900.00
GALPÃO	ALTO	R\$ 1,200.00
TELHEIRO	ECONOMICO	R\$ 50.00
TELHEIRO	SIMPLES	R\$ 100.00
TELHEIRO	MEDIO	R\$ 132.00
TELHEIRO	ALTO	R\$ 180.00
GARAGEM	ECONOMICO	R\$ 600.00
GARAGEM	SIMPLES	R\$ 800.00
GARAGEM	MÉDIO	R\$ 1,000.00
GARAGEM	ALTO	R\$ 1,300.00
PAVILHÃO	ECONOMICO	R\$ 500.00
PAVILHÃO	SIMPLES	R\$ 800.00
PAVILHÃO	MÉDIO	R\$ 1,560.00
PAVILHÃO	ALTO	R\$ 1,800.00
BOX	ECONOMICO	R\$ 2,200.00
PORÃO	TODOS	R\$ 300.00
PISCINA	TODOS	R\$ 580.00



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA
Rua Leopoldo Fiegenbaum, 488 – Westfália/ RS
CEP 95893.000 – FONE/FAX (0xx51) 3762 4553
E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

ANEXO I.C

Mapa Temático da Planta Genérica de Valores para Terrenos:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA
Rua Leopoldo Fiegenbaum, 488 – Westfália/ RS
CEP 95893.000 – FONE/FAX (0xx51) 3762 4553
E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

Mensagem Justificativa ao
Projeto de Lei nº 97/2022

Westfália, 28 de setembro de 2022.

Senhor Presidente e
Senhores Vereadores:

Estamos encaminhando projeto de lei que trata da instituição da Planta de valores de terrenos situados dentro do perímetro urbano do Município de Westfália para cálculo do Valor Venal das propriedades urbanas (VV), a qual servirá também de base para apuração do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU.

O atual sistema de cobrança de IPTU, foi trazido do município-mãe Teutônia. É notório o desenvolvimento de Westfália desde então, com investimentos em inúmeras obras de infra-estrutura urbana. A cidade cresceu muito, e exige além dos equipamentos urbanos, vários serviços urbanos, como o recolhimento de resíduos sólidos, transporte escolar, iluminação pública, limpeza urbana, iluminação pública, dentre outros.

Pela análise dos atuais dados cadastrais evidenciou-se a necessidade de rever vários pontos, com destaque que definição de critérios de avaliação, de inclusão de novas edificações ainda não cadastradas, pela inclusão de novos lotes advindos da ampliação do perímetro urbano e, principalmente pela necessidade de corrigir injustiças existentes, pois de uma lado há contribuintes que pagam valores razoáveis em detrimento de outros que pagam valores irrisórios em fase da defasagem do valor venal do imóvel.

Os trabalhos de elaboração da presente projeto foram conduzidos por equipe especialmente nomeada para esta finalidade, e também com apoio técnico de empresa de consultoria com experiência na área. Foram utilizados modernos recursos técnicos com o uso de drones com vôos aerofotogramétricos e aquisição de imagens de satélite.

A definição dos novos critérios de avaliação leva em conta guias de ITBI dos últimos três anos, valores de imobiliárias e aspectos externos da tipologia construtiva, bem como, do estado de conservação das edificações.

Sendo o que tínhamos para o momento, colocamo-nos a disposição para maiores informações.

Atenciosamente,

JOACIR ANTONIO DOCENA
Prefeito Municipal

Sr. Valério da Fonseca



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE WESTFÁLIA
Rua Leopoldo Fiegenbaum, 488 – Westfália/ RS
CEP 95893.000 – FONE/FAX (0xx51) 3762 4553
E-mail: westfalia@westfalia.rs.gov.br

MD Presidente de Câmara de Vereadores
WESTFÁLIA – RS.