Prefeitura Municipal de São Sebastião da Amoreira
PR

PROCESSO TIPO GERAL - Nº 7425 / 2026

DATA: 13/11/26 - 10:04

Requerente: 48791-Gabinete do(a) Prefeito(a)

CPF/CNPJ: 76.290.659/0001-91 **RG/Insc. Est.:**

Endereço: ,

Complemento: **Bairro**

Cidade: - **CEP:**

Telefone: **Celular:**

ASSUNTO/MOTIVO: 82-Projetos de Lei
PL 102/2026 - atualização PGV

Venho por meio deste, mui respeitosamente, encaminhar a esta Colenda Casa, o Projeto de Lei em anexo, para a devida apreciação dos Nobres Vereadores.

Arquivos Vinculados

Data	Usuário	Descrição	Documento
13/11/2026 10:04:46		Oficio no 734-2026 CAMARA - Projeto de Lei 102-2026.pdf	
13/11/2026 10:04:46		Mensagem Justificativa PL 102-2026.pdf	
13/11/2026 10:04:47		Projeto de Lei no 102-2026 - Atualiza PGV.pdf	
13/11/2026 10:04:47		Anexo - PGV_São_Sebastião_da_Amoreira_Nov2026.pdf	
13/11/2026 10:04:47		Lista presença Audiência Pública20261113_10023488.pdf	
13/11/2026 10:14:37		Documentação Audiência Pública.pdf	
13/11/2026 10:14:45		Edital nº 004-2026.pdf	

Zona: **Quadra:** **Data:** 13/11/2026 **Cadastro**

Funcionário

Dados do Processo

Tipo: GERAL **N°:** 7425/2026 **Data:** 13/11/2026

Requerente: Gabinete do(a) Prefeito(a) **Cadastro:**

Assunto: Projetos de Lei **Proc.Ref.:**

Motivo Edição: **Motivo Exig:**

Observação:

Digitação: Venho por meio deste, mui respeitosamente, encaminhar a esta Colenda Casa, o Projeto de Lei em anexo, para a devida apreciação dos Nobres Vereadores.

Situação	Status	Local	Data/Hora	Usuário
TRAMITANDO	Recebido	69 - CÂMARA MUNICIPAL	17/11/2026 10:36:29	Ariane Jesuino
Parecer:				
ABERTO	Encaminhado	69 - CÂMARA MUNICIPAL	17/11/2026 09:37:41	Ana Beatriz Gabriel
Parecer:				
ABERTO	Recebido	4 - Chefia de Gabinete - Administração	17/11/2026 09:37:40	Ana Beatriz Gabriel
Parecer:				
ABERTO	Encaminhado	4 - Chefia de Gabinete - Administração	17/11/2026 07:18:21	Isabella Lourenço
Parecer:				
ABERTO	Recebido	2 - Secretaria de Administração, Planejamento e Desenvolvimento Local	17/11/2026 07:18:21	Isabella Lourenço
Parecer:				
ABERTO	Encaminhado	2 - Secretaria de Administração, Planejamento e Desenvolvimento Local	13/11/2026 11:09:54	Aritana Celestino de
Parecer: Autorizada a Utilização				
ABERTO	Recebido	69 - CÂMARA MUNICIPAL	13/11/2026 11:09:53	Aritana Celestino de
Parecer:				
ABERTO	Encaminhado	69 - CÂMARA MUNICIPAL	13/11/2026 10:04:46	Wanderley Ferreira
Parecer:				
ABERTO	Aberto	61 - Prefeito (a)	13/11/2026 10:04:46	Wanderley Ferreira

Parecer:

São Sebastião da Amoreira, na data da assinatura eletrônica.

Ofício nº 734/2026

Assunto: Encaminha projeto de lei complementar nº de 102 de 13 de novembro de 2026

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores e Vereadora,

O Município de São Sebastião da Amoreira, por meio do contrato nº 72/2025, contratou a empresa Geoprocsul Engenharia e Geoprocessamento Ltda., inscrita no CNPJ nº 18.827.594/0001-74, para elaborar a nova Planta Genérica de Valores (PGV) deste Município. Durante os trabalhos, verificou-se a necessidade de adequar o texto do Código Tributário Municipal referente ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU). Para dar segurança jurídica à atualização da PGV e à forma de cálculo do imposto, encaminho a Vossa Excelência o presente Projeto de Lei Complementar, que institui a nova Planta Genérica de Valores para apuração do valor venal dos imóveis, estabelece a fórmula de cálculo do IPTU, altera o parágrafo único do artigo 73 e as alíquotas do Anexo VI da Lei nº 567/2000 (Código Tributário Municipal de São Sebastião da Amoreira) e prevê a implantação gradual da nova PGV em 6 (seis) exercícios (2027 a 2032), com correção monetária anual pelo IPCA, de modo que a planta alcance sua aplicação integral no sexto ano.

Solicito que o projeto seja recebido, discutido e aprovado em regime de urgência, a fim de permitir a conclusão da atualização da Planta Genérica de Valores dentro do cronograma contratado e a publicação da lei até 31 de dezembro de 2026, condição para sua aplicação já no exercício de 2027 (anterioridade anual, art. 150, III, "b", da Constituição Federal). Coloco-me à disposição dessa Egrégia Câmara Municipal para prestar esclarecimentos e participar das discussões sobre a matéria.

Assinado por:
EXILAINE GASPAR
***.902.479-**
oxy 13/11/2026 10:05

EXILAINE GASPAR
Prefeita Municipal
Gestão 2025-2028

Ex.º Senhor
JOSÉ APARECIDO BRAGA
DD. Presidente da Câmara Municipal
São Sebastião da Amoreira – Paraná

MENSAGEM JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 102/2026

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Submete-se à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa o presente Projeto de Lei Complementar, que institui a nova Planta Genérica de Valores (PGV) do Município de São Sebastião da Amoreira, define a fórmula de apuração do valor venal e do IPTU, ajusta as alíquotas e o parágrafo único do art. 73 da Lei nº 567/2000 (Código Tributário Municipal) e, por determinação do Poder Executivo, estabelece a implantação gradual da nova planta em 6 (seis) exercícios, de 2027 a 2032. A proposta decorre dos trabalhos técnicos executados no âmbito do Contrato nº 72/2025 e representa a conclusão de etapa essencial para a modernização da administração tributária do Município.

1. A defasagem da planta vigente e o dever de manter a base de cálculo atualizada

A Planta Genérica de Valores em vigor é antiga e está muito defasada em relação ao mercado imobiliário local. Valores venais desatualizados produzem dois efeitos igualmente nocivos: reduzem a arrecadação própria, da qual dependem os serviços públicos municipais, e geram distorções entre os contribuintes, pois imóveis de padrões e localizações diferentes passam a pagar imposto em proporções que não guardam relação com o seu valor real. O IPTU tem como base de cálculo o valor venal do imóvel (art. 33 do Código Tributário Nacional), e a instituição, a previsão e a efetiva arrecadação de todos os tributos da competência constitucional do ente federado são requisitos essenciais da responsabilidade na gestão fiscal (art. 11 da Lei Complementar nº 101/2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal). Atualizar a PGV é, portanto, o cumprimento de um dever legal, e não uma mera opção da Administração.

2. Adequação ao CIB/Sinter e às recomendações do Tribunal de Contas

A nova planta foi estruturada sobre cadastro e geoprocessamento atualizados, de modo a adequar o Município ao Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) e ao Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter), que passam a ser a referência nacional para a identificação dos imóveis, inclusive no contexto da Reforma Tributária, e a atender às recomendações do Tribunal de Contas quanto à atualização da base de cálculo do IPTU. A metodologia observa as boas práticas de avaliação em massa

de imóveis urbanos (ABNT NBR 14653-2) e as diretrizes do Cadastro Territorial Multifinalitário (Portaria nº 511/2009 do Ministério das Cidades).

3. Justiça fiscal e isonomia

A PGV foi construída com valores por face de quadra e fatores de correção que consideram área, situação na quadra, topografia e pedologia, para os terrenos, e tipo de construção, alinhamento, posição, situação, estrutura, cobertura e estado de conservação, para as edificações. Esse método aproxima o valor venal da realidade de cada imóvel e concretiza os princípios da isonomia (art. 150, II, da Constituição Federal) e da capacidade contributiva (art. 145, § 1º), de modo que contribua mais quem possui imóveis de maior valor e menos quem possui imóveis mais modestos. Para as glebas e demais imóveis de grande extensão, a PGV prevê fatores de redução específicos (Tabelas I e II), a fim de amenizar o impacto da atualização dos valores sobre esses imóveis.

4. Implantação gradual em seis anos

Por determinação do Poder Executivo, a nova planta não será aplicada de uma só vez para os imóveis cujo imposto aumenta. Para evitar o chamado "choque tributário", os arts. 8º a 10 estabelecem que o IPTU de 2026, corrigido pelo IPCA, é o ponto de partida e que, a cada exercício, é incorporado 1/6 (16,67%) da diferença entre esse valor e o IPTU integral da nova PGV. A diferença é apurada uma única vez, em 2027, e permanece fixa; assim, o imóvel recebe 16,67% da diferença em 2027, 33,33% em 2028, 50% em 2029, 66,67% em 2030, 83,33% em 2031 e 100% em 2032 (Tabela XII). A regra é simples: valor anterior corrigido mais 1/6 da diferença por ano, mais a correção monetária. Para os imóveis cujo imposto diminui, o projeto adota solução oposta: a redução é imediata, e o IPTU é lançado desde 2027 pelo valor integral da nova PGV, corrigido nos anos seguintes apenas pelo IPCA.

Esse tratamento diferenciado é a forma mais segura de proteger o contribuinte e a Administração. Primeiro, a simples correção monetária pelo IPCA não constitui majoração de tributo (art. 97, § 2º, do CTN), ao passo que a majoração acima da inflação exige lei em sentido formal (Tema 211 da repercussão geral do STF e Súmula nº 160 do STJ). É exatamente o que este projeto faz: a parcela de convergência, que excede a inflação, está prevista em lei complementar votada por essa Casa, com fração e prazo certos e conhecidos de antemão, o que confere segurança jurídica aos contribuintes e à Administração. Segundo, a gradualidade existe para suavizar aumentos e não para manter cobrança acima do que a lei determina: quando a aplicação da PGV resulta em imposto

menor, a base de cálculo e as alíquotas fixadas em lei já indicam o valor devido, e manter por até seis anos valor superior a esse exporia o Município a impugnações administrativas e judiciais, com risco de restituição e de ônus de sucumbência. A redução imediata, por sua vez, não se submete à anterioridade, pois a Constituição Federal a exige apenas para a instituição ou o aumento de tributo (art. 150, III, "b"), e decorre da correção da base de cálculo ao valor real dos imóveis, e não de benefício ou incentivo fiscal. Terceiro, mesmo com as reduções, as simulações realizadas indicam que o lançamento total do Município cresce em todos os exercícios, o que preserva a previsibilidade das receitas e o planejamento orçamentário.

Exemplo 1 – imóvel com aumento (valores hipotéticos). Considere um imóvel cujo IPTU lançado em 2026 foi de R$ 100,00 e cujo IPTU integral pela nova PGV, em 2027, seria de R$ 400,00, admitindo-se IPCA de 4,5% ao ano em todo o período. Assim, IPTUa = 100,00 x 1,045 = R$ 104,50 e Δ = (400,00 – 104,50) / 6 = R$ 49,25. Como o IPTUp é maior que o IPTUa, aplica-se o § 3º do art. 8º, e o IPTU de cada exercício é (104,50 + n x 49,25) x FCM (valores em reais):

Exercício	n	IPTUa + n x Δ	FCM (IPCA 2028 a n)	IPTU lançado	Variação anual
2026 (lei anterior)	–	–	–	100,00	–
2027 (1º ano)	1	153,75	1,0000	153,75	+53,75%
2028 (2º ano)	2	203,00	1,0450	212,13	+37,97%
2029 (3º ano)	3	252,25	1,0920	275,46	+29,85%
2030 (4º ano)	4	301,50	1,1412	344,06	+24,90%
2031 (5º ano)	5	350,75	1,1925	418,28	+21,57%
2032 (6º ano)	6	400,00	1,2462	498,47	+19,17%

Observa-se que o imposto do imóvel evolui de forma progressiva, sem salto brusco, e alcança o valor integral da PGV em 2032, incorporando exatamente 1/6 da diferença a cada ano.

Exemplo 2 – imóvel com redução (valores hipotéticos). Considere um imóvel cujo IPTU lançado em 2026 foi de R$ 500,00 e cujo IPTU integral pela nova PGV, em 2027, seria de R$ 300,00, com o mesmo IPCA de 4,5% ao ano. Assim, IPTUa = 500,00 x 1,045 = R$ 522,50. Como o IPTUp (R$ 300,00) é menor que o IPTUa, aplica-se o § 4º do art. 8º: o

imposto é reduzido de imediato ao valor integral da PGV e, depois, corrigido apenas pelo IPCA (valores em reais):

Exercício	FCM (IPCA 2028 a n)	IPTU lançado	Variação anual
2026 (lei anterior)	–	500,00	–
2027 (1º ano)	1,0000	300,00	-40,00%
2028 (2º ano)	1,0450	313,50	+4,50%
2029 (3º ano)	1,0920	327,61	+4,50%
2030 (4º ano)	1,1412	342,35	+4,50%
2031 (5º ano)	1,1925	357,76	+4,50%
2032 (6º ano)	1,2462	373,85	+4,50%

Nesse caso o contribuinte paga, desde 2027, o valor que a nova PGV determina, sem esperar o fim da transição, e o imposto passa a variar apenas com a inflação.

5. Previsibilidade para o contribuinte e responsabilidade fiscal

A progressão por percentuais fixados em lei permite que cada contribuinte conheça, desde já, a regra que será aplicada até 2032, evita aumentos abruptos e tende a reduzir a inadimplência e a litigiosidade. Para o Município, assegura a recomposição gradual e sustentável da receita própria, com alíquotas de 1,00% para terrenos sem edificação e de 0,40% para imóveis edificados. As simulações de impacto elaboradas durante os trabalhos poderão ser apresentadas a essa Casa para demonstrar o efeito da transição sobre os contribuintes e sobre a arrecadação.

Estimativa do lançamento total. Com base no cadastro imobiliário atualizado e admitindo-se IPCA de 4,5% ao ano, estima-se que o lançamento total do IPTU evolua conforme a tabela abaixo, na qual a coluna “lei anterior” representa o resultado da simples correção monetária dos valores de 2026 (valores em reais):

Exercício	Lei anterior corrigida pelo IPCA	Lançamento estimado com a nova PGV	Variação anual da nova PGV
2026 (lançado)	1.145.815	1.145.815	–
2027	1.197.377	1.519.080	+32,6%
2028	1.251.259	1.792.230	+18,0%
2029	1.307.565	2.086.888	+16,4%
2030	1.366.406	2.404.436	+15,2%
2031	1.427.894	2.746.337	+14,2%
2032	1.492.149	3.114.140	+13,4%

A estimativa já considera a redução imediata dos imóveis cujo imposto diminui, e reduz o lançamento de 2027 em aproximadamente R$ 46 mil em relação a 2026, valor largamente superado pelo crescimento gradual dos demais. Em simulação de sensibilidade com IPCA

igual a zero, o lançamento de 2027 ainda seria superior ao de 2026 e continuaria crescendo em todos os exercícios, o que demonstra que a redução imediata não compromete a previsibilidade da receita.

6. Transparência e participação social

Os resultados dos trabalhos foram apresentados à população em audiência pública realizada em 5 de novembro de 2026, etapa prévia ao encaminhamento deste projeto, em respeito aos princípios da transparência e da gestão democrática (art. 2º, II, da Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade).

7. Urgência e anterioridade tributária

Nos termos do art. 150, III, "b", da Constituição Federal, a lei que institui ou majora tributo somente produz efeitos no exercício financeiro seguinte ao de sua publicação, ainda que a fixação da base de cálculo do IPTU não se submeta à anterioridade nonagesimal (art. 150, § 1º). Para que a nova PGV e a sua implantação gradual possam ser aplicadas já no exercício de 2027, é indispensável que esta Lei Complementar seja aprovada, sancionada e publicada até 31 de dezembro de 2026, razão do pedido de tramitação em regime de urgência.

Pelo exposto, por constituir instrumento de justiça fiscal, de eficiência arrecadatória e de segurança jurídica, solicita-se a aprovação do presente Projeto de Lei Complementar.

Assinado por:
EXILAINE GASPAR
***.902.479-**
oxy 13/11/2026 10:05

EXILAINE GASPAR
Prefeita Municipal
Gestão 2025-2028

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 102, 13 DE NOVEMBRO DE 2026

SÚMULA: *Institui a nova Planta Genérica de Valores para apuração do valor venal dos imóveis, estabelece a fórmula de cálculo e a implantação gradual do IPTU, altera as alíquotas do Anexo VI e o parágrafo único do art. 73 da Lei nº 567/2000 (Código Tributário Municipal de São Sebastião da Amoreira).*

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais, submete à apreciação da Câmara Municipal o seguinte projeto de lei:

Art. 1º - Fica instituída a Planta Genérica de Valores (PGV) do Município de São Sebastião da Amoreira, destinada à apuração do valor venal de terrenos e edificações para fins de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), da Contribuição de Melhoria e de outros tributos incidentes sobre o patrimônio imobiliário.

§ 1º A PGV será composta pelas **Tabelas I a XII**, anexas a esta Lei Complementar, nas quais constarão:

a) os valores do metro quadrado de terreno por face de quadra, conforme MAPA DE REFERÊNCIA DE VALORES DE METRO QUADRADO DAS FACES DE QUARTEIRÃO DO MUNICÍPIO, em anexo;

b) os valores unitários do metro quadrado de construção segundo o tipo de edificação;

c) os fatores de correção e respectivos critérios de aplicação relativos à situação, topografia, pedologia, alinhamento, posição, estrutura, cobertura e estado de conservação.

Art. 2º – O valor venal do terreno (Vvt), construído ou não, será apurado pela multiplicação de sua área do terreno (At) pelo valor do metro quadrado (Vmq), constante no mapa de referência de valores de metro quadrado das faces de quadra (em anexo), e pelos fatores de correção constantes das Tabelas I a IV, aplicáveis conforme as peculiaridades do imóvel, de acordo com a seguinte fórmula:

Vvt = At x Vmq x Fa x Fsit x Ftop x Fped

§ 1º Os elementos e fatores de correção utilizados na fórmula são:

I. **Fa** - fator de redução de área
II. **Fsit** – fator de situação na quadra;
III. **Ftop** – fator de topografia;
IV. **Fped** – fator de pedologia;
V. **Vmq** – valor do metro quadrado;
VI. **At** – área do terreno

§ 2º A área do terreno (At) é calculada de acordo com as informações constantes no cadastro imobiliário.

I - Os terrenos que possuírem área superior a 2.000,00 m^2, serão considerados gleba, e será aplicado fator de redução 0,5 conforme Tabela II.

II – Nos terrenos em que existam edifícios compostos de unidades autônomas, o valor venal deverá considerar a fração ideal de terreno correspondente à área construída de cada unidade, observados os fatores de correção aplicáveis.

§ 3º O valor do metro quadrado referido no artigo 2º é:

I – O valor do metro quadrado (Vmq) corresponderá ao trecho do logradouro de sua frente efetiva, ou, havendo mais de uma frente, será adotado o maior valor unitário;

II - Para terrenos encravados será considerado o valor do trecho do logradouro correspondente à servidão de passagem.

III - Logradouros não constantes no MAPA DE REFERÊNCIA DE VALORES DE METRO QUADRADO DAS FACES DE QUARTEIRÃO DO MUNICÍPIO terão valores unitários fixados pela Secretaria Municipal de Fazenda com base no comportamento do mercado imobiliário.

§4º O fator de redução de área para cálculo da área tributável (fa), é definido na Tabela I, conforme área constante no cadastro imobiliário.

§5º O fator de situação na quadra (Fsit) é definido na Tabela II, conforme enquadramento do lote no cadastro imobiliário.

§6º O fator de topografia (Ftop) é definido na Tabela III, conforme enquadramento do lote no cadastro imobiliário.

§7º O fator de tipo de pedologia (Fped) é definido na Tabela IV, conforme enquadramento do lote no cadastro imobiliário.

Art. 3º – O valor venal da construção (Vvc) resulta do produto da área construída (Ac) pelo valor unitário do metro quadrado do tipo de construção (Vmqc), pelo fator do tipo de alinhamento (Fali), pelo fator do tipo de posição (Fpos), pelo fator do tipo de situação (Fsit), pelo fator do tipo de estrutura (Festr), pelo fator do tipo de cobertura (Fcob) e pelo fator do estado de conservação (Fest), de acordo com a fórmula:

Vvc = Ac x Vmqc x Fali x Fpos x Fsit x Festr x Fcob x Fest

§ 1º – Cada unidade imobiliária será avaliada individualmente, segundo as características registradas no cadastro imobiliário.

I - A área construída (Ac) é a constante do cadastro imobiliário.

II - O valor unitário do metro quadrado do tipo de construção (Vmqc) é obtido em função do tipo de edificação constante no cadastro imobiliário. A Tabela V define os valores unitários de referência.

III - O fator do tipo de alinhamento (Fali) é obtido em função das informações constantes no cadastro imobiliário. A Tabela VI define seus valores.

IV - O fator do tipo de posição (Fpos) é obtido em função das informações constantes no cadastro imobiliário. A Tabela VII define seus valores.

V - O fator do tipo de situação (Fsit) é obtido em função das informações constantes no cadastro imobiliário. A Tabela VIII define seus valores.

VI - O fator do tipo de estrutura (Festr) é obtido em função das informações constantes no cadastro imobiliário. A Tabela IX define seus valores.

VII - O fator do tipo de cobertura (Fcob) é obtido em função das informações constantes no cadastro imobiliário. A Tabela X define seus valores.

VIII - O fator do estado de conservação (Fest) é obtido em função das informações constantes no cadastro imobiliário. A Tabela XI define seus valores.

Art. 4º – O valor venal do imóvel (Vvi) construído será apurado pela soma do valor venal do terreno (Vvt), obtido na forma dos artigos anteriores, com o valor venal da construção (Vvc), conforme a fórmula abaixo:

Vvi = Vvt + Vvc

§ 1º Nos casos em que houver mais de uma edificação no lote, será definida, para efeito de definição do valor de cada uma no respectivo imóvel, a fração ideal de terreno,

proporcionalmente a área construída das mesmas, considerando-se os fatores de correção aplicáveis ao terreno onde as mesmas estão construídas.

I. Para o cálculo da fração ideal do terreno, será usada a seguinte fórmula:

$$\text{FRAÇÃO IDEAL} = \frac{\text{área da unidade x área do terreno}}{\text{área total edificada}}$$

II. Para cálculo da testada ideal, será usada a seguinte fórmula:

$$\text{TESTADA IDEAL} = \frac{\text{área da unidade x testada}}{\text{área total edificada}}$$

§ 2º Os valores unitários de referência de terrenos e edificações poderão sofrer ajustes na avaliação dos imóveis quando se constatar que os valores dos imóveis determinados com base nos mesmos estejam destoando do comportamento do mercado imobiliário.

§ 3º O valor do IPTU será obtido multiplicando-se a alíquota pelo valor venal do imóvel (Vvi).

Art. 5º – O IPTU incidirá sobre o valor venal do imóvel com as seguintes alíquotas:

I. **Terreno sem edificação:** 1,00 % (um por cento) sobre o valor venal do terreno;
II. **Imóvel com edificação:** 0,40 % (zero vírgula quarenta por cento) sobre o valor venal do imóvel edificado;

Parágrafo Único – As alíquotas estabelecidas neste artigo substituirão integralmente aquelas constantes do antigo Anexo VI da Lei nº 567/2000 - Código Tributário Municipal de São Sebastião da Amoreira, observada a implantação gradual prevista nos arts. 8º a 10 desta Lei Complementar.

Art. 6º – Esta Lei Complementar integra o Código Tributário Municipal de São Sebastião da Amoreira, instituído pela Lei nº 567/2000, complementando os arts. 69 a 75 (base de cálculo e valor venal).

Art. 7º – O Parágrafo Único do artigo 73 da Lei nº 567/2000, passa a vigorar com a seguinte redação:

Parágrafo único. A área de terra contínua com metragem superior a 2.000 m2, situada adjacente ou na malha urbana, será considerada como Gleba, e terá seu valor venal calculado sendo aplicado fator de redução 0,5 conforme Tabela II.

Art. 8º – Fica instituída a implantação gradual da Planta Genérica de Valores (PGV) para fins de lançamento do IPTU, que será aplicada ao longo de 6 (seis) exercícios financeiros consecutivos, de 2027 a 2032, de modo que a PGV alcance sua aplicação integral no 6º (sexto) exercício, com crescimento gradual do IPTU dos imóveis cujo valor aumenta e redução imediata do IPTU dos imóveis cujo valor diminui, nos termos desta Lei Complementar.

§ 1º Em 2027, o IPTU integral apurado pela PGV (IPTUp) de cada imóvel já lançado em 2026 será comparado com o IPTU de 2026 corrigido pelo IPCA (IPTUa), apurado pela seguinte fórmula:

$$\mathbf{IPTUa = IPTU_{2026} \times (1 + IPCA_{2027})}$$

§ 2º Para os fins deste artigo, considera-se:

I – $IPTU_n$: valor do IPTU a ser lançado no exercício "n", sendo n = 1 para 2027, n = 2 para 2028, e assim sucessivamente até n = 6 para 2032;

II – $IPTU_{2026}$: valor do IPTU efetivamente lançado, para o mesmo imóvel, no exercício de 2026, com base na legislação anterior;

III – IPCA: variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurada pelo IBGE nos 12 (doze) meses encerrados em novembro do exercício anterior ao do lançamento, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, considerada igual a zero quando negativa;

IV – IPTUa: valor do IPTU de 2026 corrigido pelo IPCA do exercício de 2027, que representa o IPTU da legislação anterior em valores de 2027;

V – IPTUp: IPTU integral do imóvel (valor pleno), apurado em 2027 na forma dos arts. 2º a 5º desta Lei Complementar, com os valores unitários de referência vigentes nesse exercício;

VI – Δ: parcela anual de convergência, correspondente a 1/6 (um sexto) da diferença entre o IPTUp e o IPTUa, calculada uma única vez, em 2027, apenas para os imóveis a que se refere o § 3º;

VII – FCM_n: fator de correção monetária acumulado de 2028 até o exercício "n", igual ao produto de (1 + IPCA) de cada exercício, sendo FCM_1 = 1 (um) para o exercício de 2027.

§ 3º Nos imóveis cujo IPTUp seja superior ao IPTUa (aumento), o IPTU será implantado gradualmente, incorporando-se a cada exercício 1/6 (um sexto) da diferença entre os dois valores, conforme as fórmulas abaixo e a Tabela XII:

$$\Delta = (IPTUp - IPTUa) / 6$$

$$IPTU_n = (IPTUa + n \times \Delta) \times FCM_n$$

§ 4º Nos imóveis cujo IPTUp seja igual ou inferior ao IPTUa (redução), não se aplica a gradualidade: o IPTU será lançado, já a partir de 2027, pelo valor integral apurado pela PGV, corrigido nos exercícios seguintes apenas pelo IPCA, conforme a fórmula abaixo:

$$IPTU_n = IPTUp \times FCM_n$$

§ 5º O enquadramento do imóvel no § 3º (aumento) ou no § 4º (redução) é feito uma única vez, em 2027, e se mantém até 2032, salvo alteração cadastral prevista no parágrafo único do art. 10. No caso do § 3º, a diferença entre o IPTUp e o IPTUa é apurada somente em 2027 e a parcela Δ permanece fixa até 2032, sendo vedado calcular a parcela de convergência sobre o valor lançado no exercício anterior, de modo que o IPTU atinge exatamente o valor integral da PGV, corrigido pelo IPCA, em 2032.

§ 6º A partir do exercício de 2033, o IPTU de todos os imóveis será apurado integralmente pela PGV, com os valores unitários de referência atualizados anualmente na forma do art. 9º.

§ 7º A gradualidade prevista neste artigo aplica-se exclusivamente ao IPTU, não se estendendo à Contribuição de Melhoria nem aos demais tributos mencionados no art. 1º.

Art. 9º – A partir do exercício de 2028, os valores unitários de referência da PGV (Mapa de Referência de Valores de Metro Quadrado das Faces de Quarteirão e Tabela V) serão atualizados anualmente, por decreto do Poder Executivo, pela variação do IPCA apurada na forma do art. 8º, § 2º, III, em percentual nunca superior à correção monetária, o que não constitui majoração de tributo, nos termos do art. 97, § 2º, do Código Tributário Nacional.

Art. 10 – Os imóveis que não tenham sido objeto de lançamento do IPTU no exercício anterior, inclusive os inscritos no cadastro imobiliário após a vigência desta Lei Complementar, terão o IPTU lançado pelo valor integral apurado pela PGV, com os valores unitários de referência vigentes no exercício, não se lhes aplicando a gradualidade prevista no art. 8º.

Parágrafo único. O Poder Executivo regulamentará, por decreto, os procedimentos para aplicação dos arts. 8º e 9º, inclusive nos casos de unificação, desmembramento de lotes ou ampliação de área construída, sem alterar os parâmetros fixados nesta Lei Complementar.

[OPÇÃO A – enquadramento provisório por portaria, com projeto de lei complementar enviado anualmente à Câmara. Manter apenas uma das opções (A ou B) e excluir as marcações entre colchetes.]

Art. 11 – Os logradouros, loteamentos e desmembramentos aprovados após a publicação desta Lei Complementar e não constantes do Mapa de Referência de Valores de Metro

Quadrado terão o Vmq do terreno definido, em caráter provisório, pelo valor da face de quadra constante da PGV mais próxima e de padrão equivalente, ou, havendo mais de uma face confrontante, pela média de seus valores, vedado valor superior ao maior Vmq das faces confrontantes.

§ 1º O Poder Executivo publicará, por portaria, o enquadramento de cada logradouro, indicando a face de referência utilizada, sem alterar os critérios fixados nesta Lei Complementar.

§ 2º O contribuinte poderá impugnar o enquadramento no prazo de 30 (trinta) dias da publicação da portaria, cabendo a decisão à comissão técnica de avaliação do Município, instituída por decreto.

§ 3º O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal, até 30 de outubro de cada ano, projeto de lei complementar para incorporar ao Mapa de Referência de Valores os novos logradouros, aplicando-se o valor aprovado a partir do exercício seguinte, em obediência à anterioridade tributária.

[OPÇÃO B – enquadramento definitivo por decreto, com revisão geral do Mapa por lei a cada 4 anos. Manter apenas uma das opções (A ou B) e excluir as marcações entre colchetes.]

Art. 11 – Os logradouros, loteamentos e desmembramentos aprovados após a publicação desta Lei Complementar e não constantes do Mapa de Referência de Valores de Metro Quadrado terão o Vmq do terreno definido, em caráter definitivo, pelo valor da face de quadra já constante da PGV que seja mais próxima, e, quando houver, ao mesmo loteamento ou gleba de origem, aplicando-se, havendo mais de uma face equidistante ou confrontante, o menor dos valores.

§ 1º O Poder Executivo declarará, por decreto, o enquadramento de cada logradouro, indicando a face de referência e o valor aplicado, constituindo ato meramente declaratório, vedada a fixação de valor distinto dos constantes do Mapa de Referência de Valores.

§ 2º O contribuinte poderá impugnar o enquadramento no prazo de 30 (trinta) dias da publicação do decreto, cabendo a decisão à comissão técnica de avaliação do Município, instituída por decreto.

§ 3º O enquadramento produzirá efeitos a partir do exercício seguinte ao da publicação do decreto, em obediência à anterioridade tributária, e será incorporado ao Mapa de Referência de Valores.

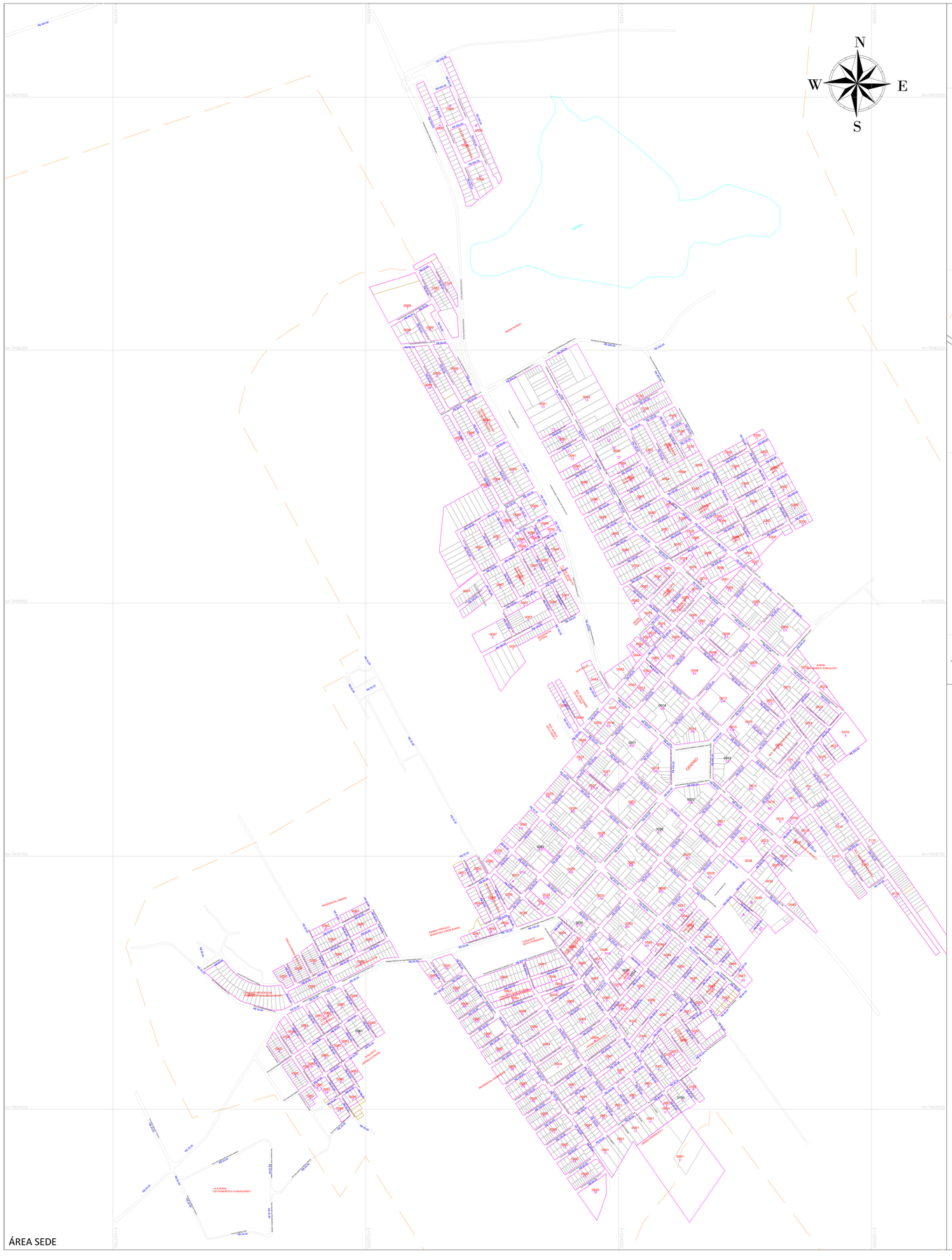
§ 4º A cada 4 (quatro) anos, o Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal projeto de lei complementar de revisão geral do Mapa de Referência de Valores, ratificando os enquadramentos realizados por decreto e ajustando os valores unitários, sem prejuízo da atualização anual prevista no art. 9º.

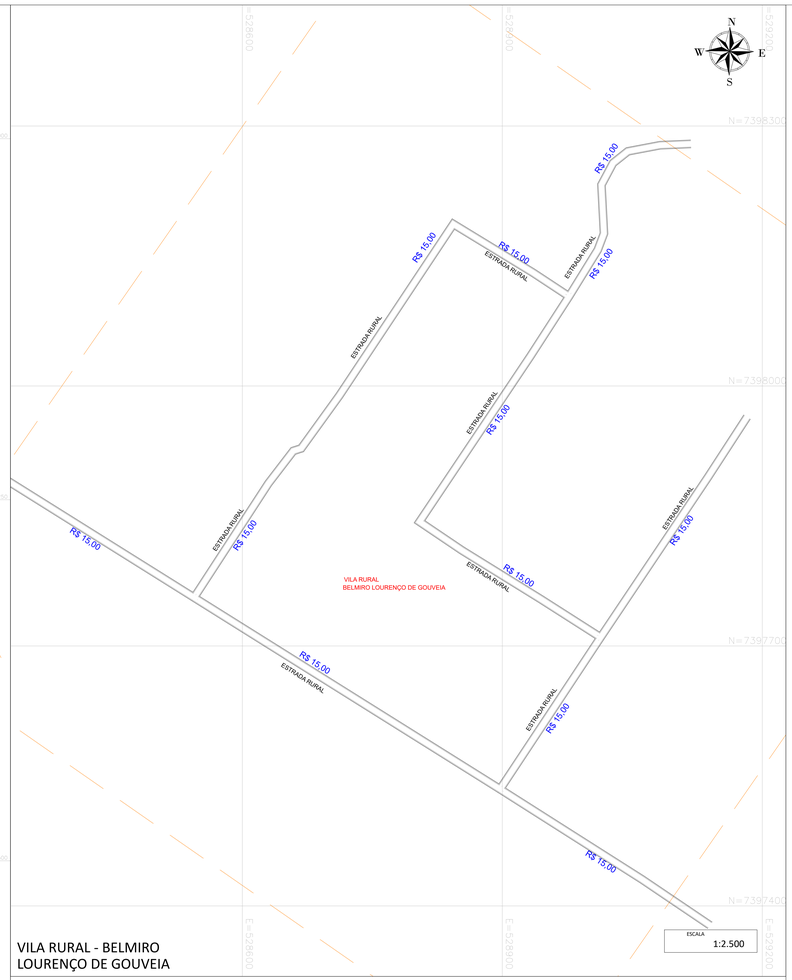
Art. 12 - Esta Lei Complementar entrará em vigor em 1º de janeiro de 2027, respeitado o princípio da anterioridade tributária, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de São Sebastião da Amoreira, Estado do Paraná, aos 13 dias do mês de novembro de 2026.

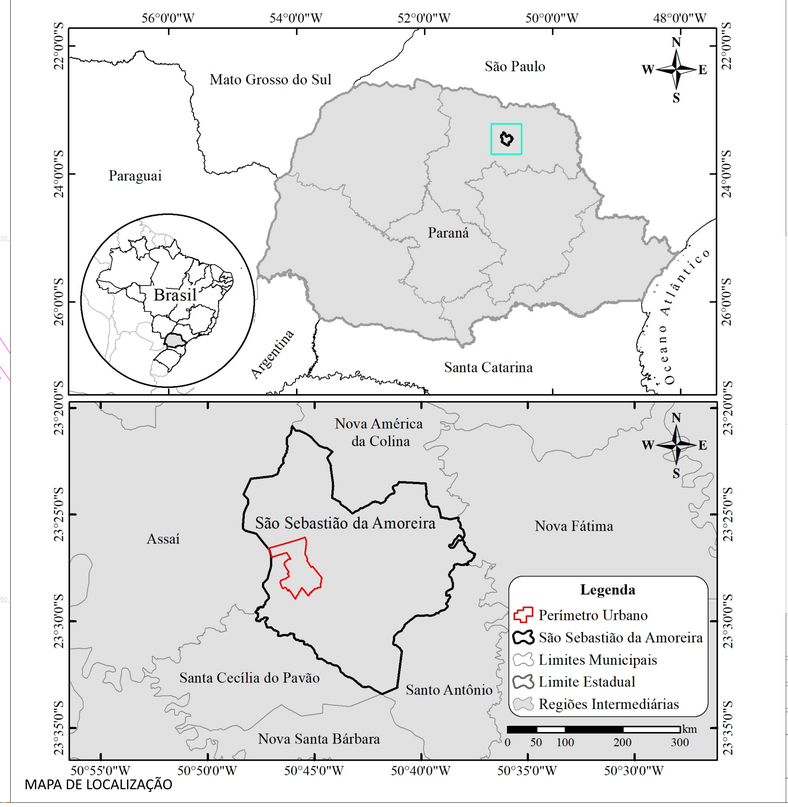
Assinado por:
EXILAINE GASPAR
***.902.479-**
oxy 13/11/2026 10:06

EXILAINE GASPAR
Prefeita Municipal
Gestão 2025/2028





VILA RURAL - BELMIRO
LOURENÇO DE GOUVEIA



MAPA DE LOCALIZAÇÃO

LEGENDA:

	Logradouro
	Quadra
Bairro A	Nome de bairro
Rua A	Nome de Logradouro
R$ 50,00	Valor do metro quadrado
	Perímetro Urbano

NOTAS:
ORIGEM DO LEVANTAMENTO
UTM SIRGAS-2000 22S

Assinado por:
EXILAINE GASPAR
*** 902.479-**
OXY 13/11/2026 10:06

PLANTA GENÉRICA DE VALORES
MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA/PR

PROJETISTAS		LOCAL	PERÍMETRO URBANO
REVISOR PROJETO: Marlon R. Antonin	DESENHO: Sabrina Sparremberger	ESCALA: 1:4500	DATUM: SIRGAS 2000
NOME DO ARQUIVO: PGV_São_Sebastião_da_Amoreira.dwg	DATA: NOVEMBRO/2026	ARTICULAÇÃO: 01	PRANCHA: 01/01

GEOPROCSUL
Geoinformação Estratégica
Tel.: (48) 991001283 - Av. Santos Dumont, 1665, Sala 12 - São Luís, Criciúma - SC. 88803-200

DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS CONFORME TERMOS CONTRATUAIS
PROIBIDA A REPRODUÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE DESENHO SEM EXPRESSO CONSENTIMENTO DO PROPRIETÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA
ESTADO DO PARANÁ
Rua: Papa João XXIII, 1086 – Centro – CEP: 86240-000 – Fone: (43) 3265-8300
Site: www.amoreira.pr.gov.br - CNPJ: 76.290.659/0001-91

LISTA DE PRESENÇA

AUDIÊNCIA PÚBLICA - PROJETO DE ATUALIZAÇÃO DA PGV

LOCAL: **SALÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**

DATA: **05/11/2026** HORÁRIO: **09:00H**

NOME	SEGMENTO
Wanderley F. Figueiredo	Poder Executivo
Exilaine Gaspar	Prefeita
Pedro Alves da Costa JR	Prefeitura
Edina Hatomi Komatsu	Prefeitura
ALEX VAZ VIEIRA	~~Prefeitura~~
ANDERSON	
WANDERLEY NOBREGA MONTEIRO FILHO	
JOSE APARECIDO BRAGA	
JOÃO BATISTA ALVES DOS SANTOS	VEREADOR
OSMAR RAMALHO	
Renan Henrique Braga	ESPORTE
[illegible]	SM FAZENDA
ALISSON MELO MARTINS	CORREIOS

Assinado por:
EXILAINE GASPAR
***.902.479-**
oxy 13/11/2026 10:07

EDITAL Nº 004, DE 23 DE OUTUBRO DE 2026

PROCESSO DE ATUALIZAÇÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES (PGV)

A **PREFEITA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA**, ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições legais, e em cumprimento às diretrizes da Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar Eletrônica nº 101/2000), ao Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e atendendo às **Recomendações e Orientações Técnico-Operacionais do Tribunal de Contas do Estado do Paraná (TCE-PR)** referente à eficiência na gestão tributária e atualização da base de cálculo do IPTU, torna público e **CONVOCA** toda a população, representantes de classes, entidades civis organizadas e demais interessados para participarem da **AUDIÊNCIA PÚBLICA**.

1. DO OBJETIVO

A presente Audiência Pública tem por objetivo apresentar, discutir e garantir a transparência da minuta do **Projeto de Lei de Atualização da Planta Genérica de Valores (PGV)** do Município de São Sebastião da Amoreira/PR, demonstrando os estudos técnicos, critérios de avaliação imobiliária e os impactos na arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), assegurando a participação popular no processo decisório.

2. DA DATA, HORÁRIO E LOCAL

Data: 05 de novembro de 2026 (quinta-feira)
Horário: 09h00min
Local: Salão da Secretaria Municipal de Educação
Endereço: Rua José Marcelino da Silva, nº 546 – Centro – São Sebastião da Amoreira/PR

3. DA PROGRAMAÇÃO E DINÂMICA

A Audiência Pública obedecerá à seguinte ordem do dia:

09h00: Abertura oficial e composição da mesa dos trabalhos;
09h15: Apresentação técnica do projeto de atualização da PGV (diagnóstico, metodologia e fundamentação jurídica em conformidade com as orientações do TCE-PR);
10h00: Abertura para manifestação e perguntas dos cidadãos presentes;
11h00: Respostas da equipe técnica/Comissão Executiva e encaminhamentos;
11h30: Encerramento.

4. DA PARTICIPAÇÃO POPULAR E ACESSO ÀS INFORMAÇÕES

- Todos os presentes devidamente inscritos na lista de presença terão direito a voz para formular perguntas, apresentar sugestões ou manifestar opiniões relativas ao tema do edital.

- As manifestações orais serão concedidas por ordem de inscrição, respeitando o tempo limite estipulado pela mesa diretora dos trabalhos.

- As minutas, materiais informativos e estudos técnicos relativos à Planta Genérica de Valores estarão disponíveis para consulta pública com antecedência no Portal da Transparência da Prefeitura Municipal.

5. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

As dúvidas, manifestações e propostas apresentadas durante a audiência serão registradas em ata formal, a qual integrará o processo administrativo de encaminhamento do Projeto de Lei ao Poder Legislativo Municipal.

Para que chegue ao conhecimento de todos e ninguém possa alegar ignorância, expede-se o presente Edital, que será publicado no Diário Oficial Eletrônico do Município e afixado nos locais de costume.

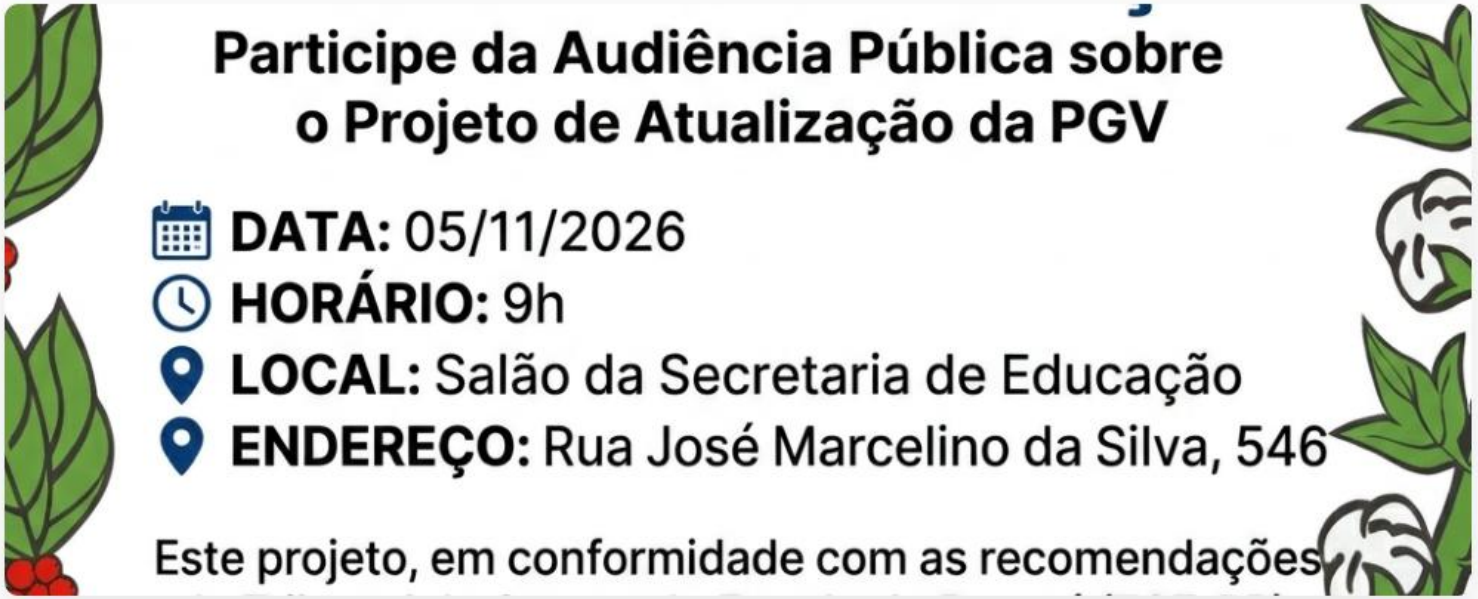
Edifício da Prefeitura Municipal de São Sebastião da Amoreira, em 23 de outubro de 2026.

EXILAINE GASPAR: [redacted]

Assinado de forma digital por EXILAINE GASPAR: [redacted]
Dados: 2026.10.23 14:57:02 -03'00'

EXILAINE GASPAR
Prefeita Municipal
Gestão 2025/2028

23 de outubro de 2026



Prefeitura de São Sebastião da Amoreira convoca população para Audiência Pública sobre a Planta Genérica de Valores (PGV)

A reunião será realizada no dia 05 de novembro de 2026, às 09h, no Salão da Secretaria de Educação. O encontro atende às orientações do Tribunal de Contas do Estado do Paraná (TCE-PR).

A Prefeitura Municipal de São Sebastião da Amoreira convida todos os moradores, empresários, lideranças Comunitárias e representantes de classe para participarem da **Audiência Pública de Apresentação e Discussão do Projeto de Atualização da Planta Genérica de Valores (PGV)** do município.

A iniciativa atende às recomendações e orientações técnico-operacionais do **Tribunal de Contas do Estado do Paraná (TCE-PR)**, visando a modernização e a justiça fiscal na gestão tributária, além do cumprimento da Lei de Responsabilidade Fiscal e do Estatuto da Cidade.

Por que a participação da população é importante?

A Planta Genérica de Valores (PGV) é o instrumento legal que estabelece os valores venais dos imóveis urbanos do município, servindo de base para o cálculo de tributos como o IPTU. A sua atualização periódica garante a equidade tributária, adequando a avaliação imobiliária à realidade atual da cidade.

Durante a audiência, a equipa técnica apresentará os estudos, metodologias e diagnósticos utilizados no projeto. Os cidadãos presentes terão espaço para formular perguntas, dar sugestões e esclarecer dúvidas diretamente com os gestores e técnicos responsáveis.

Serviço – Audiência Pública da PGV

- 📅 **Data:** 05 de novembro de 2026 (quinta-feira)
- ⏰ **Horário:** 09h00min
- 📍 **Local:** Salão da Secretaria Municipal de Educação
- 🏙️ **Endereço:** Rua José Marcelino da Silva, nº 546 – Centro

  Sua participação é fundamental para o desenvolvimento e o futuro de São Sebastião da Amoreira!

  DOCUMENTOS:

  Edital 004-2026 – audiencia publica PGV 05-11-2026

Prefeitura realiza Audiência Pública para debater a proposta de atualização da PGV – Planta Genérica de Valores

5 de novembro de 2026

COMPARTILHAR:



A Prefeitura Municipal de São Sebastião da Amoreira realizou, na manhã desta quinta-feira (05 de novembro de 2026), uma Audiência Pública no Salão da Secretaria Municipal de Educação para apresentar e discutir o projeto de atualização da Planta Genérica de Valores (PGV) do município.

O encontro atende às orientações técnico-operacionais do Tribunal de Contas do Estado do Paraná (TCE-PR), garantindo a conformidade com a Lei de Responsabilidade Fiscal e o Estatuto da Cidade. A iniciativa também está alinhada às exigências da **Reforma Tributária** e à implementação do **Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)**.

A adequação atende ao prazo estabelecido pela legislação federal, que exige a integração total dos sistemas cadastrais dos municípios ao CIB até **31 de dezembro de 2026** (entrando em vigor obrigatoriamente a partir de janeiro de 2027). Essa medida é essencial para garantir a modernização, a padronização e a justiça fiscal na gestão imobiliária municipal.

O que muda para os proprietários de imóveis?

Além da readequação da base de cálculo dos tributos municipais, a atualização traz impactos diretos para a gestão do patrimônio imobiliário local:

- **Valorização do Patrimônio e Acesso a Crédito:** A adequação dos valores venais à realidade de mercado regulariza a situação dos imóveis, facilitando processos de financiamento habitacional, inventários, transferências e garantias bancárias.
- **Regularização Cadastral e Identificação (CIB):** Com a integração ao Cadastro Imobiliário Brasileiro, cada imóvel receberá uma identificação única em nível nacional (semelhante ao CPF do imóvel), o que reduz burocracias em cartórios e previne sobreposições de áreas ou inconsistências de metragem.
- **Equidade Tributária:** O projeto visa corrigir distorções históricas na avaliação imobiliária, garantindo que imóveis com características e valorizações semelhantes sejam cobrados de forma justa e proporcional.

Durante a reunião, a equipe técnica detalhou os estudos e diagnósticos aplicados, abrindo espaço para que moradores, empresários e lideranças comunitárias apresentassem sugestões e esclarecessem dúvidas diretamente com os gestores públicos.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO DA AMOREIRA
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ: 78.019.593/0001-25
Rua Papa João XXIII, nº 1.086 (CX Postal 13) CEP: 86.240-000
WhatsApp (43) 3265-2211
HORÁRIO DE ATENDIMENTO: 08:00 às 11:30 e 13:00 às 16:00
Site: https://www.camarassamoreira.pr.gov.br/
PORTAL DA TRANSPARÊNCIA:
https://amoreira.oxy.elotech.com.br/portaltransparencia/2/
Email: protocolo@camarassamoreira.pr.gov.br

CERTIDÃO DE AUTUAÇÃO

Certifico que em 17 de novembro de 2026, na Sala de Protocolos da Câmara Municipal de São Sebastião da Amoreira, autuei o presente projeto de lei recebido do Poder Executivo, através do sistema de protocolo eletrônico e para constar faço esta autuação.

- Projeto de Lei Complementar nº 102/2026
- Autoria: Prefeita Municipal

Ementa: *"Institui a nova Planta Genérica de Valores para apuração do valor venal dos imóveis, estabelece a fórmula de cálculo e a implantação gradual do IPTU, altera as alíquotas do Anexo VI e o parágrafo único do art. 73 da Lei nº 567/2000 (Código Tributário Municipal de São Sebastião da Amoreira)".*

- Tramitação regimental: regime de urgência.
- Prioridade solicitada: ____ - Processo: 7425/2026.
- Finalidade: mensagem justificativa anexa.

Ressalto que o projeto está disponível no site da Câmara Municipal no link https://www.camarassamoreira.pr.gov.br/, na aba "Atividades Parlamentares", no campo "Projetos de Lei", com a devida proteção de dados, em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018).

Nada mais havendo a constar, assino a presente para que surta todos os efeitos jurídicos esperados.

_____

ARIANE JESUINO GARCIA
Auxiliar de Secretaria
Câmara Municipal