

PREFEITURA MUNICIPAL DE SERINGUEIRAS
PODER EXECUTIVO
ESTADO DE RONDÔNIA

Mensagem de Projeto de Lei nº 116/2026

Seringueiras, 19 de agosto de 2026.

SENHORA PRESIDENTE,

SENHORES VEREADORES,

O projeto anexo visa promover a atualização e a adequação da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), elementos cruciais para a sustentabilidade financeira do nosso Município e para a justiça fiscal.

A Planta Genérica de Valores (PGV) constitui-se no instrumento legal que define os valores venais dos imóveis urbanos para fins de apuração dos impostos supracitados, visto a necessidade de atualização periódica é imperativa para que reflita a realidade econômica e imobiliária do Município, garantindo, assim, a correta tributação e a arrecadação necessária para a manutenção e ampliação dos serviços públicos essenciais.

Ressalta-se que a PGV, em vigor desde 29/12/2009 (Lei Municipal nº 667/2009) e modificada parcialmente em 25/11/2013 (Lei Municipal nº 884/2013), encontra-se defasada em relação aos preços praticados no mercado imobiliário local.

Essa defasagem gera uma reserva fiscal, onde imóveis com valor de mercado significativamente superior ao valor venal previsto na PGV arrecadados com um montante de tributo inferior ao que seria justo e proporcional. Tal cenário impõe a capacidade de investimento do Município em áreas específicas como saúde, educação, infraestrutura e saneamento básico.

O Projeto de Lei apresentado foi revisado com base em rigorosos critérios técnicos de avaliação imobiliária, seguindo as diretrizes da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos e demais normas técnicas pertinentes.

É fundamental ressaltar que a metodologia empregada garante a transparência do processo e a aplicação de critérios objetivos, eliminando qualquer possibilidade de subjetividade na determinação dos valores.

A atualização do PGV traz uma série de benefícios para o Município de Seringueiras e para toda a sua população:

Justiça Fiscal: Ao equiparar os valores venais dos imóveis à sua realidade de mercado, promove-se uma tributação mais justa e equitativa, onde cada contribuinte arca com a sua parcela devida, em conformidade com sua capacidade contributiva e o valor de seu patrimônio.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SERINGUEIRAS
PODER EXECUTIVO
ESTADO DE RONDÔNIA

Aumento da Arrecadação Municipal: A modernização do PGV resultará em um incremento na arrecadação do IPTU, sem a necessidade de criação de novos impostos ou aumento de alíquotas, que são recursos adicionais serão revertidos diretamente para investimentos em áreas essenciais.

Melhora da Gestão Urbana: Uma PGV atualizada permite um melhor planejamento urbano, com informações mais precisas sobre o valor do terreno e das construções, subsidiando decisões sobre zoneamento, uso do solo e projetos de desenvolvimento.

Combate à Sonegação Fiscal: A precisão dos valores venais dificulta a subavaliação de imóveis, contribuindo para o combate à sonegação fiscal e para a conformidade tributária.

Além da atualização dos valores, o Projeto de Lei também dá outras disposições, que incluem a adequação da legislação municipal às normas federais e estaduais regulamentares, bem como a simplificação de procedimentos administrativos relacionados à avaliação imobiliária e à cobrança de impostos.

Por fim, vale ressaltar também que foram incluídas novas zonas fiscais e redimensionando as existentes e incluindo os Loteamentos Jardins e Taboca, que embora já estejam incluídos no perímetro urbano da cidade não havia sido inseridos na PGV.

Diante do exposto, e conscientes da responsabilidade de que o Poder Executivo tem em garantir a saúde financeira do Município e a oferta de serviços públicos de qualidade, contando com a brevidade da aprovação atribuindo o regime de **URGÊNCIA URGENTÍSSIMA PARA A MATÉRIA**, para que possamos os sistema de lançamento do IPTU para o exercício de 2027.

Senhoras e Senhores Vereadores, na certeza do aval de todos, desde já agradecemos.

Cordialmente


ARMANDO BERNARDO DA SILVA
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE SERINGUEIRAS
PODER EXECUTIVO
ESTADO DE RONDÔNIA

Projeto de Lei nº 116/2026

Seringueiras, 19 de agosto de 2026.

"DISPÕE SOBRE A REFORMULAÇÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES DO MUNICÍPIO DE SERINGUEIRAS, ESTABELECE CRITÉRIOS TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, REDEFINE AS ZONAS FISCAIS URBANAS, FIXA VALORES VENAIS POR METRO QUADRADO DE TERRENO E EDIFICAÇÃO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

O PREFEITO MUNICIPAL DE SERINGUEIRAS/RO, no uso de suas atribuições legais, que dispõe o artigo 58, IV e artigo 62, I da Lei Orgânica do Município, em especial o artigo 230 da Lei Municipal nº 1.387/2019 (Código Tributário), faz saber que o Plenário da Câmara Municipal **APROVOU** e ele **SANCIONA** a seguinte

LEI:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Esta Lei dispõe sobre a **Planta Genérica de Valores – PGV** do Município de Seringueiras instrumento técnico destinado à apuração do valor venal dos imóveis urbanos, para fins de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e demais tributos correlatos.

Art. 2º - O valor venal do imóvel será determinado com base nos seguintes elementos:

- I – valor unitário do metro quadrado do terreno, conforme zona fiscal;
- II – área total do terreno;
- III – valor unitário do metro quadrado da edificação;
- IV – área construída;
- V – fatores de correção relativos à localização, testada, topografia, situação e características físicas do imóvel.

Art. 3º - A divisão territorial do perímetro urbano do Município será estruturada em Zonas Fiscais, definidas segundo critérios técnicos de:

- I – Localização geográfica;
- II – Padrão de ocupação urbana;
- III – Disponibilidade de infraestrutura pública;
- IV – Grau de valorização imobiliária;
- V – Uso predominante do solo.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SERINGUEIRAS
PODER EXECUTIVO
ESTADO DE RONDÔNIA

CAPÍTULO II
DAS ZONAS FISCAIS E VALORES DO TERRENO

Art. 4º - Ficam instituídas 08 (oito) Zonas Fiscais Urbanas, cujas delimitações geográficas constam do **Anexo I** desta Lei, parte integrante e indissociável.

Art. 5º - Os valores venais básicos do metro quadrado de terreno ficam estabelecidos conforme a seguinte tabela:

ZONA FISCAL	VALOR (R\$/M²)
Zona Fiscal 01	21,00
Zona Fiscal 02	17,00
Zona Fiscal 03	13,00
Zona Fiscal 04	9,00
Zona Fiscal 05	6,00
Zona Fiscal 06	17,00
Zona Fiscal 07	8,00
Zona Fiscal 08	9,00

SEÇÃO I
FATORES DE VALORIZAÇÃO DO TERRENO

Art. 6º – Os valores definidos no artigo anterior poderão ser ajustados conforme as seguintes condições específicas do imóvel:

- I – Terreno com uma única testada: valor básico;
- II – Terreno de esquina: acréscimo de 10% (dez por cento);
- III – Terreno com três testadas: acréscimo de 20% (vinte por cento);
- IV – Terreno com quatro testadas: acréscimo de 30% (trinta por cento).

SEÇÃO II
FATORES DE DEPRECIAÇÃO DO TERRENO

Art. 7º – Serão aplicados redutores no valor venal do terreno, conforme suas características físicas:

- I – Terreno em alicive: redução de 9% (nove por cento);
- II – Terreno em declive: redução de 8% (oito por cento);
- III – Terreno com formato irregular: redução de 5% (cinco por cento);
- IV – Terrenos sujeitos a condições adversas:
 - a) sujeito a inundação: redução de 15%;
 - b) solo rochoso: redução de 10%;
 - c) terreno alagadiço ou brejoso: redução de 10%;
 - d) terreno firme: sem redução.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SERINGUEIRAS
PODER EXECUTIVO
ESTADO DE RONDÔNIA

**CAPÍTULO III
DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES**

Art. 8º - Ficam estabelecidos os valores básicos por metro quadrado de construção, conforme padrão construtivo:

Padrão	Valor (R\$/m²)
Precário	33,50
Baixo	50,15
Popular	66,90
Médio	83,00
Bom	134,00
Alto	147,00
Luxo	218,00

Parágrafo único. Para efeito de enquadramento a que se refere este artigo, as categorias das edificações ficam assim caracterizadas em:

1 - PRECÁRIA:

Projeto e Mão de Obra: Autoconstrução sem acompanhamento técnico (arquiteto ou engenheiro), executada informalmente.

Estrutura e Vedações: Estrutura improvisada ou incompleta, desaprumos visíveis, ausência de pilares/vigas dimensionados, paredes em alvenaria aparente sem reboco.

Cobertura: Telhas de fibrocimento simples, chapas metálicas ou laje sem impermeabilização/forro.

Acabamentos: Ausência de revestimentos nas paredes e pisos (geralmente cimentado queimado ou terra), esquadrias reaproveitadas ou de fabricação caseira, instalações elétricas e hidráulicas aparentes e sem proteção.

2 - BAIXA

Projeto e Mão de Obra: Projeto minimalista/essencial, focado na funcionalidade primária e no baixo custo. Mão de Obra informal ou pouco qualificada.

Estrutura e Vedações: Alvenaria estrutural ou blocos de concreto com reboco simples, cômodos reduzidos e pé-direito baixo.

Cobertura: Telhado de telha cerâmica simples ou fibrocimento sobre estrutura de madeira/aço econômica, sem forro de gesso.

Acabamentos: Pintura látex econômica, pisos cerâmicos de padrão simples (PEI baixo), esquadrias padronizadas de ferro ou alumínio fino, banheiros e cozinhas com revestimento cerâmico parcial.

3 - POPULAR

Projeto e Mão de Obra: Projetos padronizados (comuns em conjuntos habitacionais ou programas do governo). Execução por empreiteiras com supervisão básica.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SERINGUEIRAS
PODER EXECUTIVO
ESTADO DE RONDÔNIA

Estrutura e Vedações: Paredes de concreto ou alvenaria convencional, boa estabilidade e arremates corretos.

Cobertura: Telhado cerâmico ou laje com forro de PVC/gesso simples.

Acabamentos: Piso cerâmico comercial (linha de entrada), esquadrias metálicas ou de alumínio anodizado simples, louças e metais sanitários básicos, pintura acrílica simples na fachada.

4 - MÉDIA

Projeto e Mão de Obra: Projeto arquitetônico dedicado, aproveitando melhor iluminação e ventilação natural. Mão de obra qualificada.

Estrutura e Vedações: Estrutura de concreto armado bem dimensionada, paredes bem niveladas com emboço e reboco de boa qualidade.

Cobertura: Telhas cerâmicas de boa qualidade, laje de piso e teto com rebaixamento em gesso e iluminação embutida.

Acabamentos: Pisos em porcelanato, laminados ou cerâmicas de marcas reconhecidas; bancadas de granito ou mármore sintético; esquadrias de alumínio com pintura eletrostática ou madeira tratada; metais com bom acabamento.

5 - BOA

Projeto e Mão de Obra: Projeto personalizado com planejamento de interiores e paisagismo. Construção supervisionada por profissionais experientes.

Estrutura e Vedações: Ambientes amplos, integração de espaços, bom isolamento térmico e acústico.

Cobertura: Lajes impermeabilizadas, telhados embutidos com estrutura metálica ou de madeira nobre, forro de gesso acartonado (drywall) com sancas e iluminação planejada.

Acabamentos: Porcelanatos de grande formato, madeira natural ou vinílico de alta resistência; bancadas em mármore/granito nobre; esquadrias sob medida com vidros temperados/laminados; louças e metais de linhas superiores.

6 - ALTO

Projeto e Mão de Obra: Projetos autorais detalhados (arquitetura, iluminação, automação). Mão de obra especializada e acompanhamento técnico rigoroso.

Estrutura e Vedações: Fachadas trabalhadas (pele de vidro, brises, revestimentos 3D), pé-direito duplo, integração de áreas de lazer privativas (piscina, espaço gourmet).

Cobertura: Soluções acústicas avançadas, automação de iluminação e climatização central.

Acabamentos: Mármore importados ou quartzos nobres nas bancadas e pisos; esquadrias de alumínio de alta performance com isolamento acústico; marcenaria sob medida e louças sanitárias de design exclusivo.

7 - LUXO

Projeto e Mão de Obra: Projeto assinado por arquitetos renomados, com soluções exclusivas e alto apelo estético e tecnológico.

Estrutura e Vedações: Grandes vãos livres, automação residencial completa (som, luz, cortinas, segurança, climatização), paisagismo integrado assinado por especialistas.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SERINGUEIRAS
PODER EXECUTIVO
ESTADO DE RONDÔNIA

Cobertura: Coberturas verdes, placas solares integradas, lajes acústicas de alta densidade.

Acabamentos: Materiais importados de altíssima gama (mármore raros, madeiras de demolição nobres, metais folheados ou de linhas internacionais); fachadas ventiladas ou em pedra natural; tecnologia de ponta em todos os sistemas.

SEÇÃO I DEPRECIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Art. 9º - Os valores das edificações serão ajustados mediante aplicação de fator de depreciação, considerando a idade aparente e o estado de conservação do imóvel, conforme os seguintes parâmetros:

- I – Imóvel novo, com até 03 (três) anos de construção: sem depreciação (0%);
- II – Imóvel em bom estado de conservação, com idade entre 04 (quatro) e 10 (dez) anos: redução de até 10% (dez por cento);
- III – Imóvel em estado regular de conservação, com idade entre 11 (onze) e 20 (vinte) anos: redução de até 20% (vinte por cento);
- IV – Imóvel em estado ruim de conservação, com idade superior a 20 (vinte) anos: redução de até 30% (trinta por cento).

CAPÍTULO IV DA BASE DE CÁLCULO DO IPTU

Art. 10 - O valor venal do imóvel será obtido pela soma:

- I – Valor do terreno;
- II – Valor da edificação.

Art. 11 - O cálculo do IPTU observará, o valor venal do imóvel que será obtido pela soma do valor venal do terreno e do valor venal da edificação, apurados na forma deste artigo.

I – Valor venal do terreno:

a) valor do terreno = área do terreno X valor da zona fiscal X fator de valorização X fator de depreciação

II – Valor venal da edificação:

a) valor da edificação = área construída X valor do padrão construtivo X fator de depreciação.

§ 1º - Os fatores de valorização e depreciação do terreno compreendem, dentre outros, testada, localização, topografia, forma e condições do solo, conforme disciplinado nesta Lei.

§ 2º - O fator de depreciação da edificação será aplicado conforme idade e estado de conservação, nos termos do artigo 9º desta lei.

§ 3º - O valor venal do imóvel corresponderá à soma dos valores apurados nos incisos I e II do *caput* deste artigo.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SERINGUEIRAS
PODER EXECUTIVO
ESTADO DE RONDÔNIA

Art. 12 - As alíquotas do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU serão as previstas no artigo 13 da Lei Municipal nº 1.383/2019, que trata da instituição do IPTU

CAPÍTULO V
DA ATUALIZAÇÃO E GESTÃO DA PGV

Art. 13 - O Poder Executivo poderá atualizar, por Decreto, os valores constantes desta Lei, utilizando:

- I – Índices oficiais de inflação;
- II – Estudos técnicos de valorização imobiliária;
- III – Levantamento de mercado imobiliário local.

Parágrafo único. A atualização não poderá implicar alteração da estrutura das zonas fiscais, que dependerá de lei específica.

Art. 14 - A Secretaria Municipal de Fazenda manterá cadastro imobiliário atualizado, contendo:

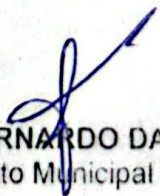
- I – Localização do imóvel;
- II – Área do terreno e da edificação;
- III – Padrão construtivo;
- IV – Características físicas relevantes.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 15 - Integra esta Lei o Anexo I – Delimitação das Zonas Fiscais, com descrição detalhada dos perímetros e abrangência territorial.

Art. 16 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos tributários a partir do exercício financeiro subsequente, em observância ao princípio da anterioridade.

Art. 17 - Ficam revogadas as Leis Municipais nº 667/2009 e Lei Municipal nº 884/2013, e demais disposições em contrário ou incompatíveis.


ARMADO BERNARDO DA SILVA
Prefeito Municipal