

MENSAGEM Nº 041, DE 24 DE SETEMBRO DE 2025.

À Sua Excelência o Senhor
César Augusto de Paiva Maia
Presidente da Câmara Municipal de Parnamirim/RN

Excelentíssimo Presidente,

Submeto à elevada apreciação desta Casa Legislativa o presente Projeto de Lei Complementar propõe a atualização dos artigos 99 a 109 da Lei nº 951, de 30 de dezembro de 1997, que instituiu o Código Tributário do Município de Parnamirim.

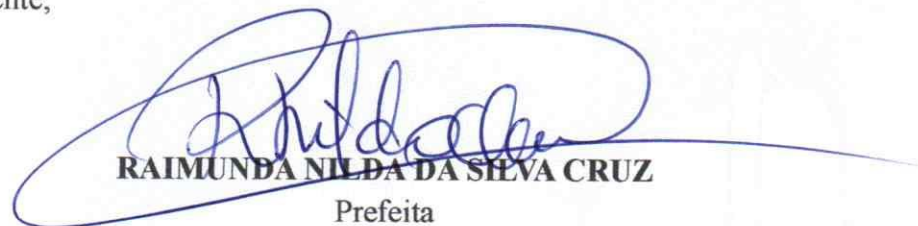
A reforma busca reorganizar as disposições relativas à base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), conferindo-lhes maior clareza, precisão técnica e didaticidade. O novo texto apresenta de forma sistematizada os critérios de apuração dos valores venais do terreno e da construção, bem como os procedimentos de atualização monetária e de arbitramento da base de cálculo, garantindo maior segurança jurídica tanto para a Administração Pública quanto para os contribuintes.

Além disso, o projeto atualiza o artigo 130, que consolida de forma objetiva as alíquotas aplicáveis ao IPTU, diferenciando os percentuais conforme a destinação do imóvel (residencial e não residencial ou misto), o que reforça a transparência e a equidade na aplicação do tributo.

Ao estruturar as normas de maneira objetiva e ordenada, o projeto facilita a aplicação prática da legislação, contribui para a uniformização dos procedimentos administrativos e reduz a margem de interpretação dúbia, em conformidade com os princípios da legalidade, da transparência e da eficiência tributária.

Diante da relevância da matéria, submetemos o presente Projeto de Lei Complementar à apreciação dos Nobres Vereadores, contando com sua aprovação.

Atenciosamente,



RAIMUNDA NILDA DA SILVA CRUZ
Prefeita

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 024 /2025

Altera dispositivos da Lei nº 951, de 30 de dezembro de 1997, que institui o Código Tributário do Município de Parnamirim, e dá outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL DE PARNAMIRIM, Estado do Rio Grande do Norte, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, **FAÇO SABER** que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. Os artigos 99 a 109, bem como o art. 130 da Lei nº 951, de 30 de dezembro de 1997, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 99. A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, determinado da seguinte forma:

- I – pelo valor venal do terreno, no caso de imóveis não edificados;
- II – pela soma dos valores venais do terreno e da construção, no caso de imóveis edificados; ou
- III – por avaliação individualizada, realizada nos termos da legislação específica, para qualquer tipo de imóvel.

Parágrafo único. Na determinação da base de cálculo, não se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

Art. 100. Os valores unitários do metro quadrado de terreno e de construção, constantes da Planta Genérica de Valores de Terreno (PGVT) e da Tabela de Preços de Construção (TPC), respectivamente, são determinados em função dos seguintes critérios, tomados em conjunto ou separadamente:

- I – preços correntes das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário;
- II – custos de reprodução;
- III – locações correntes;
- IV – características da região em que se situa o imóvel;
- V – características do terreno, especialmente área, topografia, forma e acessibilidade;
- VI – características da construção, notadamente área, qualidade, tipo, ocupação e idade; e

VII – outros dados informativos tecnicamente reconhecidos.

Art. 101. O valor venal do terreno será obtido por meio da aplicação da seguinte fórmula:

$VVT = AT \times VUT \times FE \times FCF$, em que:

- I – VVT: valor venal do terreno;
- II – AT: área total do terreno;
- III – VUT: valor unitário do metro quadrado de terreno;
- IV – FE: fator de esquina; e
- V – FCF: fator de conformação.

§1º – No cálculo da área total do terreno nos imóveis situados em condomínio edilício, será considerada a fração ideal correspondente a cada unidade autônoma.

§2º – O valor unitário do metro quadrado do terreno será obtido da PGVT.

§3º – O Fator Esquina (FE) será aplicado aos imóveis situados em terrenos com, no mínimo, dois logradouros confluentes, observando-se os seguintes critérios:

- I – para imóveis com área de terreno igual ou inferior a 400 m² (quatrocentos metros quadrados), aplica-se o FE igual a 1,2 (um vírgula dois);
- II – para imóveis com área de terreno superior a 400 m² (quatrocentos metros quadrados), o FE será calculado pela fórmula:

$$FE = [(400 \times 1,2) + (AT - 400)] / AT.$$

§4º – O Fator de Conformação (FCF) será fixado em 0,85 (oitenta e cinco centésimos) para os terrenos:

- I – localizados em áreas sujeitas a alagamentos ou inundações; ou
- II – que apresentem conformação irregular em razão de aclive ou declive acentuado.

§5º – Quando a área total do terreno for representada por número que contenha fração de metro quadrado, será feito o arredondamento em até duas casas decimais.

Art. 102. No exercício em que os valores constantes da PGVT não forem objeto de revisão, deverão ser atualizados monetariamente.

Parágrafo único. A PGVT, revisada ou atualizada monetariamente, deverá ser publicada até 31 de dezembro para vigorar no exercício subsequente.

Art. 103. O valor unitário do metro quadrado de terreno será determinado pela face de quadra do logradouro:

- I – da situação natural do imóvel;
- II – de maior valor, no caso de imóvel com mais de uma frente; e
- III – correspondente à servidão de passagem, no caso de imóvel encravado.

§1º – Os logradouros e os trechos de logradouros que não constarem da PGVT terão seus valores unitários fixados pelo setor responsável pela gestão do imposto da Secretaria Municipal de Tributação.

§2º – O disposto no § 1º deste artigo prevalecerá enquanto o valor unitário do metro quadrado não constar da PGVT.

Art. 104. O valor venal da construção será obtido por meio da aplicação da seguinte fórmula:

$VVC = AC \times VUC \times FEC$, em que:

- I – VVC: valor venal da construção;
- II – AC: área total construída;
- III – VUC: valor unitário do metro quadrado de construção; e
- IV – V FEC: fator de estado de conservação da construção.

§1º – A área construída do imóvel será obtida por meio das medições:

I – dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também as superfícies de:

- a) varandas e sacadas, cobertas e descobertas, de cada pavimento;
- b) jiraus e mezaninos;
- c) garagens ou vagas, cobertas quando no nível do solo ou subsolo, cobertas ou descobertas nos demais pavimentos;

II – dos contornos internos de suas paredes, no caso de piscinas;

III – da projeção vertical sobre o terreno, no caso de coberturas de postos de serviços.

§2º – A medição da área construída poderá ser realizada fisicamente ou por meio de tratamento de imagens aerofotogramétricas, de satélite ou similares.

§3º – No cálculo da área total construída de unidade autônoma em condomínio edilício, será acrescida à área privativa da unidade a parcela proporcional das áreas comuns construídas, na medida da respectiva fração ideal.

§4º – O valor unitário do metro quadrado da construção será obtido da TPC.

§5º – O Fator Estado de Conservação (FEC) será atribuído conforme o estado de conservação do imóvel:

- I – 1,0 (um inteiro), para imóveis em ótimo ou bom estado de conservação;
- II – 0,90 (noventa centésimos), para imóveis em estado regular de conservação; e
- III – 0,80 (oitenta centésimos), para imóveis em estado ruim ou mau de conservação.

Art. 105. O valor unitário do metro quadrado de construção será obtido pelo enquadramento da edificação em um dos tipos e padrões constantes na TPC, conforme sua área predominante.

Parágrafo único. A unidade autônoma integrante de condomínio edilício poderá ser classificada em padrão distinto daquele atribuído ao conjunto, desde que apresente características construtivas ou benfeitorias que a diferenciem, de modo significativo, das demais unidades.

Art. 106. No exercício em que não forem revisados, os valores da TPC serão atualizados monetariamente.

Parágrafo único. A TPC, revisada ou atualizada monetariamente, deverá ser publicada até 31 de dezembro para vigorar no exercício subsequente.

Art. 107. Os valores unitários de metro quadrado de terreno e de construção são expressos em moeda corrente nacional.

Art. 108. As disposições constantes desta Seção são extensivas aos imóveis localizados nas áreas urbanizáveis e de expansão urbana.

Art. 109. A base de cálculo do IPTU será arbitrada quando:

- I – o sujeito passivo impedir ou dificultar o levantamento dos dados necessários à apuração do valor venal do imóvel;
- II – o imóvel encontrar-se fechado ou o sujeito passivo não for localizado;
- III – o sujeito passivo fornecer informações ou esclarecimentos omissos ou que não mereçam fé.

Parágrafo único. O arbitramento dos dados não disponíveis será realizado considerando os elementos circunvizinhos e o padrão construtivo de edificações semelhantes.



(...)

Art. 130. As alíquotas aplicáveis ao IPTU são as seguintes:

I – 0,6% (seis décimos por cento) para os imóveis residenciais; e

II – 1% (um por cento) para os demais casos.

§1º – Nas edificações com uso misto, será aplicada a alíquota correspondente à destinação da área predominante.

§2º – Nos casos em que a área predominante não reflita a destinação principal da edificação, ou do conjunto de edificações, poderá ser adotado critério diverso, a juízo da Secretaria Municipal de Tributação.

Art. 2º. Ficam revogados o artigo 110 da Lei nº 951, de 30 de dezembro de 1997, e as demais disposições em contrário.

Art. 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

RAIMUNDA NILDA DA SILVA CRUZ

Prefeita