MUNICÍPIO DE CAMPO BOM

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - BRASIL

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 068, DE 19 DE NOVEMBRO DE 2026

Colenda Câmara Municipal de Vereadores,

Excelentíssimo Senhor Presidente e Nobres Vereadores,

Submetemos à apreciação desta Egrégia Câmara Municipal o presente proposta de Lei, que visa aperfeiçoar os critérios de apuração do valor venal dos imóveis integrantes de condomínios de lotes, para fins de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, bem como promover a inclusão de novos logradouros na Planta Genérica de Valores do Município.

A proposta fundamenta-se na competência tributária municipal prevista nos arts. 30, incisos I e III, e 156, inciso I, da Constituição Federal, observadas as disposições do Código Tributário Nacional e da legislação tributária municipal.

A Lei Municipal nº 5.392, de 11 de abril de 2023, disciplina a implantação de condomínios de lotes no Município de Campo Bom, em consonância com o art. 1.358-A do Código Civil, que prevê a coexistência de áreas de propriedade exclusiva e áreas de propriedade comum dos condôminos.

Diante das particularidades dessa modalidade de empreendimento, propõe-se o acréscimo dos §§ 3º e 4º ao art. 101 da Lei Municipal nº 2.397, de 30 de dezembro de 2002, a fim de estabelecer que os valores venais das áreas de uso comum, inclusive das edificações nelas existentes, sejam incorporados proporcionalmente aos valores venais das respectivas unidades autônomas.

A medida busca assegurar a adequada individualização do lançamento do IPTU, evitando a tributação em duplicidade das áreas comuns. Ressalta-se que a sistemática proposta não constitui concessão de isenção tributária, mas estabelece critérios para a composição do valor venal das unidades imobiliárias.

A avaliação será realizada pela Comissão Municipal competente, mediante laudo técnico fundamentado, elaborado por profissional habilitado pelo CREA ou CAU e acompanhado de memória de cálculo, observados os critérios estabelecidos na Planta Genérica de Valores e na legislação tributária municipal.

O Projeto de Lei contempla, ainda, a inclusão de novos logradouros e respectivos valores venais de referência na Planta Genérica de Valores instituída pela Lei Municipal nº 2.546, de 9 de dezembro de 2003, conforme o Anexo Único.

A atualização permitirá adequar os registros imobiliários e os valores de referência à realidade dos empreendimentos, proporcionando maior precisão na apuração do valor venal e no lançamento do IPTU a partir do exercício de 2027.

As alterações propostas buscam conferir maior segurança jurídica, transparência e isonomia à tributação imobiliária municipal, preservando a observância dos critérios técnicos de avaliação e das disposições legais aplicáveis.

Diante das informações anteriormente expostas, as quais justificam o Projeto de Lei apresentado a essa Casa Legislativa, submetemos a proposição à apreciação desta Casa Legislativa,

contando com o apoio dos ilustres vereadores para a sua conversão em Lei.

Gabinete do Prefeito Municipal de Campo Bom, 19 de novembro de 2026.

GIOVANI BATISTA FELTES,

Prefeito Municipal.

PROJETO DE LEI Nº 068, DE 19 DE NOVEMBRO DE 2026.

ACRESCENTA OS §§ 3º E 4º AO ART. 101 DA LEI MUNICIPAL Nº 2.397, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2002, E INCLUI NOVOS LOGRADOUROS NA PLANTA GENÉRICA DE VALORES INSTITUÍDA PELA LEI MUNICIPAL Nº 2.546, DE 9 DE DEZEMBRO DE 2003.

Art. 1º. Esta Lei estabelece critérios para a apuração do valor venal dos imóveis integrantes de condomínios de lotes e promove a inclusão de novos logradouros na Planta Genérica de Valores do Município, para fins de lançamento e cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU.

Art. 2º. Ficam acrescidos os §§ 3º e 4º ao art. 101 da Lei Municipal nº 2.397, de 30 de dezembro de 2002, com a seguinte redação:

"Art. 101. (…)

§ 3º. Nos condomínios de lotes devidamente aprovados pelo Município, nos termos da Lei Municipal nº 5.392, de 11 de abril de 2023, o valor venal das áreas de uso comum, inclusive das edificações nelas existentes, será incorporado ao valor venal das respectivas unidades autônomas, proporcionalmente às suas frações ideais, não sendo objeto de lançamento autônomo do IPTU, vedada a duplicidade de tributação.

§ 4º. Para fins do disposto no § 3º, a Comissão Municipal de Avaliação de que trata o Parágrafo único do art. 98 deste Código emitirá laudo técnico fundamentado, elaborado por profissional habilitado pelo CREA ou CAU e acompanhado de memória de cálculo, observados os critérios estabelecidos na Planta Genérica de Valores e na legislação tributária municipal."

Art. 3º. O Poder Executivo promoverá as atualizações necessárias no cadastro imobiliário e no sistema de gestão tributária municipal para a implementação das disposições desta Lei.

Parágrafo único. Serão assegurados ao contribuinte, mediante protocolo, o acesso aos critérios de avaliação e dos valores constantes do Anexo Único desta Lei, bem como à memória de cálculo relativa ao lançamento do IPTU de sua unidade imobiliária.

Art. 4º. Ficam incluídos novos logradouros na Tabela de Logradouros integrante da Planta Genérica de Valores, instituída pela Lei Municipal nº 2.546, de 09 de dezembro de 2003, para fins de lançamento e cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, referente ao exercício de

2027, conforme denominações e valores estabelecidos no Anexo Único desta Lei.

Art. 5º. Os valores venais por metro quadrado (m²) dos terrenos relativos aos logradouros constantes no Anexo Único desta Lei serão utilizados como referência para a determinação do valor venal dos imóveis e o lançamento do IPTU do exercício de 2027, observadas as disposições da Lei Municipal nº 2.397, de 30 de dezembro de 2002, e os demais critérios estabelecidos na legislação tributária municipal.

Art. 4º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos tributários a partir de 1º de janeiro de 2027.

Gabinete do Prefeito Municipal de Campo Bom, 18 de novembro de 2026.

GIOVANI BATISTA FELTES,

Prefeito Municipal.

MUNICÍPIO DE CAMPO BOM

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - BRASIL

PROJETO DE LEI Nº 068, DE 19 DE NOVEMBRO DE 2026.

ANEXO ÚNICO.

TABELA DE LOGRADOUROS – PLANTA GENÉRICA DE VALORES

IPTU – EXERCÍCIO DE 2027

Inclusão de logradouros e valores de referência na Planta Genérica de Valores instituída pela Lei Municipal nº 2.546, de 9 de dezembro de 2003.

BAIRRO	QUADRA	LOGRADOURO	CÓDIGO	SEÇÃO	ALFA	VALOR (R$/m²)
LOTEAMENTO VIDA NOVA						
AURORA	4	ALVORADA	4	2500	D	65,00
AURORA	4/9	HARMONIA	902	240	X	65,00
AURORA	2/3/4/9	CARIDADE	903	240	X	65,00
AURORA	3/2	DA ALEGRIA	904	100	X	65,00
LOTEAMENTO DELTA VILLAGE III						
METZLER	45	F. BIBIANO TROTT	185	1250	E	160,09
METZLER	38	F. BIBIANO TROTT	185	1500	E	160,09
METZLER	39/40/45	SIRIO BLOS	677	160	X	160,09
METZLER	39/40	NICOLAU OTTO MALDANER	433	125	X	160,09
METZLER	29/38	Nº 3	912	200	D	160,09
METZLER	38/39/40/45	Nº 1	911	185	X	160,09
METZLER	45	RUDOLFO HELDT	265	440	D	160,09
METZLER	63	DUQUE DE CAXIAS	448	450	D	160,09
METZLER	29/52	WALDEMAR KIRSCH	351	150	X	135,00
METZLER	28/29/48	ARCELINO ANTUNES OLIVEIRA	643	260	X	135,00
METZLER	28/48	ERNY KONRATH	642	60	X	135,00
METZLER	17/20/21/28/48	JACO WEISS	389	810	X	135,00
METZLER	19/20/21	LUIZ RUDY DREYER	450	315	X	135,00
METZLER	18/19	FRANCISCO FELIPE DA SILVA	560	425	X	135,00
METZLER	16/17/18/19/20	JACOB RICARDO KELLER	678	275	X	135,00
METZLER	20/21	EDMUNDO WOLFF	63	60	X	135,00
METZLER	16/18	KENNEDY	257	1450	E	135,00
LOTEAMENTO DOS IPÊS (COOPERCIDADE)						
VILA VELHA	13/15/18/24/36/37/38/39	MUNICIPAL	733	850	X	87,69
VILA VELHA	13/15	P	908	600	X	87,69

VILA VELHA	15/18	O	909	600	X	87,69
VILA VELHA	18/24	N	910	600	X	87,69
VILA VELHA	36/37	S	905	100	X	87,69
VILA VELHA	37/38	Q	906	150	X	87,69
VILA VELHA	38/39	R	907	150	X	87,69
CONDOMÍNIO DE LOTES MONTE CARLO						
PAULISTA	1/2/3/4	MARSELHA	916	900	X	600,88
PAULISTA	2/3	ALAMEDA PARIS	915	280	X	600,88
PAULISTA	2/3/4	LYON	917	150	X	600,88