



Estado do Rio Grande do Sul
Município de São Jorge

CÂMARA MUNIC. DE VEREADORES
São Jorge PROTOCOLO

Nº 706
Em: 20 / 02 / 2026
ds

PROJETO DE LEI Nº 004, DE 20 DE FEVEREIRO DE 2026.

Aprovado por unanimidade

Em: 27 / 02 / 2026
ds

Sala de Sessões da Câmara da
Vereadores de São Jorge - RS

“ALTERA A LEI Nº 1.689, DE 30 DE SETEMBRO DE 2022, QUE ESTABELECE O CÓDIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICÍPIO, CONSOLIDA A LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

DANILO SALVALAGGIO, Prefeito Municipal de São Jorge, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por lei;

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei.

Art. 1º Fica alterado o art. 10 da Lei Municipal nº 1.689/2022, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 10 O valor venal do terreno, aquele obtido através da multiplicação da área do terreno pelo valor genérico do metro quadrado do terreno, aplicando os fatores de correção, de acordo com a seguinte formula:

$$Vvt = Vgm^2t \times Atc \times P \times T \times S$$

Onde:

Vvt = Valor venal do terreno

Vgm²t = Valor genérico do metro quadrado do terreno

Atc = Área do terreno corrigida pela formula de harper

P = Fator corretivo de pedologia

T = Fator corretivo de topologia

S = Fator corretivo de situação do Terreno

Art. 2º - Fica alterado o art. 30 da Lei Municipal nº 1.689/2022, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 60 A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel objeto da transmissão ou da cessão de direitos reais a ele relativos, no momento da avaliação fiscal, calculado na forma do Anexo VI da presente lei.

§ 1º Na avaliação fiscal dos bens imóveis ou dos direitos reais a eles relativos, poderão ser considerados, dentro outros elementos, os valores correspondentes das transações de bens da mesma natureza no mercado imobiliário, valores de cadastro, declaração do contribuinte na guia de imposto, características do imóvel, como forma, dimensões, tipo, utilização, localização, estado de conservação, custo unitário de construção, infraestrutura urbana e valores das áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes.



Estado do Rio Grande do Sul
Município de São Jorge

§ 2º A avaliação prevalecerá pelo prazo de 30 (trinta) dias, contados da data em que tiver sido realizada, findos os quais, sem o pagamento do imposto, deverá ser feita nova avaliação.

Art. 3º - As demais disposições da Lei Municipal nº 1.689/2022, permanecem inalteradas e em pleno vigor.

Art. 4º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DE São Jorge, aos 20 dias do mês de fevereiro de 2026.

DANILO SALVALAGGIO
Prefeito Municipal



Estado do Rio Grande do Sul
Município de São Jorge

Exmo. Sr.

VEREADOR VALMOR BOTTIN

DD Presidente do Legislativo Municipal

São Jorge – RS.

JUSTIFICATIVA – RAZÕES DO PROJETO DE LEI

Excelentíssimo Senhor Presidente

Excelentíssimos Senhores Vereadores:

Submetemos à apreciação desta Casa Legislativa o presente Projeto de Lei que promove alterações no Código Tributário Municipal, especificamente no artigo 10 e no artigo 60, com o objetivo de aperfeiçoar a sistemática de apuração do valor venal dos imóveis para fins de incidência do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

A proposta altera a redação do artigo 10 para adequar e aprimorar a fórmula de cálculo do valor venal dos terrenos, mediante a inclusão de elemento técnico até então inexistente na sistemática anterior. Tal inclusão visa conferir maior precisão, objetividade e coerência na apuração da base de cálculo do tributo, considerando critérios técnicos compatíveis com a realidade do mercado imobiliário local e com os princípios da justiça fiscal e da capacidade contributiva.

Além disso, o Projeto de Lei altera o artigo 60 para incluir o Anexo VI ao Código Tributário Municipal, o qual passa a disciplinar de forma detalhada a metodologia de obtenção do valor venal para fins de apuração da base de cálculo do ITBI. A criação do referido anexo tem por finalidade sistematizar os critérios técnicos adotados, garantindo maior clareza normativa, padronização de procedimentos e previsibilidade aos contribuintes e à Administração Tributária.



Estado do Rio Grande do Sul
Município de São Jorge

Importante destacar que as alterações propostas não configuram aumento de alíquota ou majoração arbitrária do tributo, mas sim o aprimoramento da metodologia de cálculo, com fundamento em critérios técnicos e objetivos, em consonância com os princípios da legalidade, da isonomia, da razoabilidade e da eficiência administrativa.

A medida também atende à necessidade de modernização da legislação tributária municipal, promovendo maior adequação às boas práticas de gestão fiscal e fortalecendo a arrecadação de forma justa e tecnicamente fundamentada, sem prejuízo aos direitos dos contribuintes.

Diante do exposto, considerando a relevância da matéria e seu impacto na organização e eficiência do sistema tributário municipal, contamos com o apoio dos Nobres Vereadores para a aprovação do presente Projeto de Lei.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Jorge/RS, 20 dias do mês de fevereiro de 2026.

Danilo Salvalaggio
Prefeito Municipal

ANEXO VI

PLANTA DE VALORES DO ITBI

1 - DEFINIÇÃO

Planta de valores é a denominação genérica de uma fórmula de cálculo que possibilita a obtenção dos valores venais de todos os imóveis de um município a partir da avaliação individual de cada uma dessas propriedades.

2 - MÉTODO DE CÁLCULO DO VALOR VENAL

A planta de valores é a denominação popular de uma fórmula de cálculo dos valores venais de todos os imóveis de um município a partir de um modelo de avaliação individual dessas propriedades. Entende-se como Valor Venal de um imóvel a expressão monetária de venda atingida por um imóvel qualquer em concorrência perfeita.

A fórmula para cálculo do Valor Venal é expressa através da seguinte equação:

3 – IMOVEIS RURAIS

3.1 – Valor Venal do Imóvel

O valor venal de referência do bem imóvel será obtido através da soma do valor venal da área de terras ao valor da edificação, de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_v = V_{vtr} + V_{ve} \text{ (Imóvel rural)}$$

onde:

V_v = Valor venal do imóvel

V_{vtr} = Valor venal da terra rural

V_{ve} = Valor venal da edificação

3.2 Terra Nua

Para efeito de determinação do valor venal de referência do bem imóvel, considera-se:

Constituem instrumentos para elaboração da base de cálculo do imposto:

a) os elementos contidos no cadastro fiscal imobiliário da Prefeitura Municipal, cadastro das propriedades rurais e/ou apurados em campo, que possibilitem a caracterização do imóvel;

b) fatores econômicos principalmente os ligados a agricultura e pecuária (preço do soja, milho, trigo, aves e outros).

c) fatores de correção de acordo com a situação, pedologia, topografia, categoria dos imóveis e fatores de correção de acordo com a localização.

Valor venal da terra rural, aquele obtido através da multiplicação da área da terra em hectares (Ha) pelo valor genérico do hectare da terra de cada categoria, somando os valores de cada categoria e multiplicando pelo fator de correção, de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_{vtr} = ((V_{Hc} \times A_{Hc}) + (V_{Hc} \times A_{Hc})) \times L$$

onde:

V_{vtr} = valor venal do terra rural

V_{Hc} = valor do Hectare por categoria

A_{Hc} = área em Hectares por categoria

L = fator corretivo de Localização da Terra

a) O valor do Hectare por categoria da terra rural (V_{Hc}) será obtido através da “Tabela 03”.

b) O fator corretivo de Localização, designado pela letra “L”, é atribuído ao imóvel conforme a localização do imóvel e será obtido através da “Tabela 04” anexo a este decreto.

3.3 – Valor das Edificações - Rurais

Valor da edificação, aquela obtida através da multiplicação do valor genérico do metro quadrado da construção pela área construída da unidade multiplicado pelo índice do estado de conservação da edificação, de acordo com a seguinte fórmula:

Constituem instrumentos para elaboração da base de cálculo do imposto:



a) os elementos contidos no cadastro fiscal imobiliário da Prefeitura Municipal, cadastro das propriedades rurais e/ou apurados em campo, que possibilitem a caracterização do imóvel;

b) as informações de órgãos técnicos ligados à construção civil que indiquem o valor do metro quadrado das construções, em função dos respectivos tipos;

c) fatores de correção de acordo com os fatores de correção de acordo com a categoria e conservação da construção;

$$V_{ve} = V_{gm2c} \times A_c \times EC$$

onde:

V_{ve} = Valor venal da edificação

V_{gm2c} = Valor genérico do metro quadrado da construção

A_c = Área construída da unidade

EC = Estado de conservação

a) O valor do m² da construção, será obtido através da “Tabela 01”, multiplicado pela “Tabela 02”.

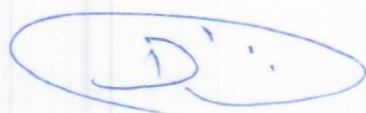
b) O fator corretivo da construção, designado pela sigla “EC”, consiste em grau atribuído ao imóvel, conforme seu estado de conservação (novo/ótimo, bom, regular e precário), e será obtido através da “Tabela 02”.

c) O valor genérico do metro quadrado do tipo de construção (V_{gm2c}) será obtido tomando-se por base o valor máximo do metro quadrado de cada tipo de construção, de acordo com a “Tabela 01”.

4. – IMÓVEIS URBANOS

O valor venal de referência do imóvel urbano será obtido da seguinte forma:

O valor venal de referência do bem imóvel será obtido através da soma do valor venal do terreno mais o valor da edificação, mais o valor venal da sub-edificação, levando-se em conta os critérios e fatores previstos no cálculo do valor venal para o IPTU, de acordo com a seguinte fórmula:



$$V_v = V_{vt} + V_{ve} + V_{vs}$$

Onde:

V_v = Valor venal do imóvel

V_{vt} = Valor venal do terreno

V_{ve} = Valor venal da edificação

V_{vs} = Valor venal da sub-edificação

4.1 – Valor das Edificações - Urbanas

As edificações não averbadas na matrícula do imóvel sob avaliação deverá obrigatoriamente ser base de cálculo para fins de cobrança do ITBI.

Constituem instrumentos para elaboração da base de cálculo do imposto:

a) os elementos contidos no cadastro fiscal imobiliário da Prefeitura Municipal – BCI, utilizados para cálculo do IPTU e/ou apurados em campo, que possibilitem a caracterização do imóvel;

b) as informações de órgãos técnicos ligados à construção civil que indiquem o valor do metro quadrado das construções, em função dos respectivos tipos;

c) fatores de acordo com o tipo construtivo, localização dos imóveis e fatores de correção de acordo com a categoria e conservação da construção;

d) fatores econômicos principalmente os ligados a agricultura e pecuária (preço do soja, milho, trigo, aves e outros).

TABELA DE VALORES REFERENCIAIS DO M2 DE CONSTRUÇÃO

Tabela 01 – Edificação Rurais

TIPO	VALOR FIXADO EM URM
CASA/APARTAMENTO ALVENARIA	1.710,00
CASA MISTA	860,00
CASA MADEIRA	860,00
SALA COMERCIAL	1.710,00
GALPÃO ALVENARIA	520,00
GALPÃO MADEIRA	350,00
GALPÃO/SILO	860,00
AVIÁRIO	430,00
POCILGA	430,00
ESTÁBULO	430,00
OUTRAS INSTALAÇÕES	260,00

TERMO DE CORREÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Tabela 02

ESTADO	FATOR FIXADO
NOVA/ÓTIMA	1,00
BOM	0,70
REGULAR	0,50
PRECÁRIO	0,30

DEFINIÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

a) ÓTIMO ESTADO: Estado de nova, sem sinais de deterioração e/ou ação do tempo (até dois anos de uso);

b) BOM ESTADO: Estado de nova, com pequenos sinais de deterioração da pintura, tanto das paredes como das esquadrias, sem peças quebradas e/ou danificadas (de 02 anos até 05 anos de uso);

c) ESTADO REGULAR: Pintura deteriorada, paredes com pequenas imperfeições, com peças defeituosas, porém sem comprometer seu uso (mais de 05 anos de uso);

d) ESTADO PRECÁRIO: Pintura e paredes muito desgastadas, peças defeituosas e/ou quebradas que tornem o uso da edificação difícil ou até inviável (sem condições de uso).

TABELA DE VALORES REFERENCIAIS DO HECTARE POR CATEGORIA – RURAL

Tabela 03

Especificações da Área por categoria	Valor (Ha) FIXADO EM URM
Terras Planas Mecanizadas Agricultura – Pedologia Firme	35.000,00
Terras Planas Mecanizadas Agricultura – Pedologia Inundável	30.000,00
Terras Planas Pecuária – Pedologia Firme	35.000,00
Terras Planas Pecuária – Pedologia Inundável	22.000,00
Terras Planas Florestadas	13.000,00
Terras Planas Reflorestadas	30.000,00
Terras Médio Aclive/Declive Agricultável	22.000,00
Terras Médio Aclive/Declive Agropecuária	18.000,00
Terras Médio Aclive/Declive Reflorestadas	18.000,00
Terras Alto Aclive/Declive – Agricultável – Não mecanizada	22.000,00
Terras Alto Aclive/Declive – Agropecuária	18.000,00
Terras Alto Aclive/Declive – Natural/Rochosa/Inproveitável	9.000,00
Terras Planas Fruticultura – Viticultura	43.000,00
Terras Médio Aclive/Declive Fruticultura – Viticultura	35.000,00

TABELAS DE CORREÇÃO PELA LOCALIZAÇÃO ÁREA RURAL

Tabela 04

Fatores de Correção	FATOR FIXADO
Próximo ao perímetro urbano da cidade (até 2 Km do perimetro urbano)	2,00
Confrontando com a Rodovia – Com Asfalto RS-126	1,80
Confrontando com estradas pavimentada	1,50
Confrontando com estrada não pavimentada (principal)	1,20
Outras	1,00

