



# Câmara Municipal de Laranjeiras do Sul - Paraná

CNPJ 78.119.336/0001-65

Excelentíssimo Senhor  
**JOVANILDO VIOLA**  
DD. Presidente da Câmara Municipal de Vereadores  
**Laranjeiras do Sul - PR**

Reas-ck  
6 23/10/2025

**Gilmar Zocche**  
CPF: 492.731.409-04  
Consultor Legislativo  
Câmara Municipal  
Laranjeiras do Sul - PR

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Os vereadores infra-assinados, no uso de suas legais e regimentais atribuições constantes na Lei Orgânica de Laranjeiras do Sul e no Regimento Interno da Câmara Municipal de Laranjeiras Sul, em especial atenção à função constitucional de legislar sobre assuntos de interesse municipal, em com o objetivo de prestar assessoramento, colaboração e apoio às boas ações do Poder Executivo Municipal, na árdua tarefa da administração do Município, que à Câmara Municipal é imposta, vimos perante Vossa Excelência e seus nobres Pares, encaminhar à apreciação e posterior votação a seguinte

## EMENDA MODIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 043/2.025

(Cuja súmula **AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A REDUZIR ALÍQUOTA DO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS POR ATO ONEROSO "INTER VIVOS - ITBI e dá outras providências).**

Art. 1º. O artigo 1º do Projeto de Lei 043/2025 passará a ter a seguinte redação:

**Art. 1º. Autoriza reduzir a alíquota do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por ato oneroso "inter vivos" - ITBI, previsto nos artigos 204 e 210 da Lei Municipal nº 047/2001 - Código Tributário Municipal, que fica temporariamente reduzida em 50% (cinquenta por cento), no período de 01 de janeiro de 2.026 a 30 de dezembro de 2.026.**

Art. 2º. O parágrafo primeiro do artigo 2º passará a ter a seguinte redação:

**§ 1º. Para imóveis com matrícula imobiliária que os classificam como imóveis rurais, será adotado como referência o valor constante no sistema DERAL - Departamento de Economia Rural da Secretaria de Estado da Agricultura e do Abastecimento do Paraná, vigentes à data do fato gerador, conforme Lei Municipal 27/2017.**

Art. 3º. Os incisos I e II do parágrafo segundo passarão a ter a seguinte redação:



# Câmara Municipal de Laranjeiras do Sul - Paraná

CNPJ 78.119.336/0001-65

**I - Imóveis construídos serão avaliados com base no CUB PARANÁ - Custo Unitário Básico da Construção, atualizado mensalmente pelo Sinduscon-PR, considerando a área edificada e o padrão construtivo e utilizando-se o método e Ross Heideck que considera o cálculo da depreciação física levando em conta o estado de conservação do imóvel e a idade, geralmente utilizando a vida útil da estrutura obtendo-se o valor segundo a avaliação mercadológica.**

**II - Imóveis sem edificação serão avaliados diretamente pela Secretaria Municipal de Fazenda, com base em critérios técnicos estabelecidos no Código Tributário Municipal e com responsabilidade técnica da avaliação de pessoas devidamente habilitadas pelos respectivos conselhos de classe, pertinentes aos processos de avaliação de imóveis (COFECI - CRECI - CREA - CAU).**

**§ 1º Fica terminantemente proibida a utilização de qualquer tipo de Planta Genérica de Valores ou outro método similar sem que os mesmos não sejam devidamente aprovados pelo Poder Legislativo Municipal.**

Art. 3º. O parágrafo terceiro do artigo segundo passará a seguinte redação:


**§ 3º A adoção dos valores referidos nos parágrafos anteriores não impede a realização de avaliação pela Secretaria Municipal de Fazenda, através de profissionais habilitados com responsabilidade técnica de conformidade como o disposto pelos conselhos de classe inerentes ao setor de avaliação (COFECI - CRECI - CREA - CAU), nos casos em que houver indícios de subavaliação ou divergência relevante entre o valor declarado e o valor de mercado.**

Art. 4º. Permanecem inalterados os demais artigos e parágrafos que não foram modificados pela presente emenda modificativa devendo ser feita a redação final da Lei de conformidade com as modificações ora aprovadas.

Art. 4º. Essa Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus legais efeitos a partir do exercício fiscal seguinte.

Laranjeiras do Sul 22 de outubro de 2.025

Atenciosamente,

  
PEDRO CONRADO FILHO  
Vereador



*Assinatura e nome e a assinatura dos demais vereadores interessados.*





# Câmara Municipal de Laranjeiras do Sul - Paraná

CNPJ 78.119.336/0001-65

## JUSTIFICATIVA

A medida tomada pelo Poder Executivo é louvável e revestida de total interesse público. A adoção da redução temporária do ITBI realmente poderá incrementar o mercado imobiliário local e proporcionar a regularização de muitos negócios já realizados e ainda não levados a término com a respectiva escrituração e registro do imóvel, devido aos altos custos de transferência, dentre os quais o ITBI é um dos maiores.

O objetivo da presente emenda não é, de forma alguma ser opositiva à intenção dessa excelente idéia do Poder Executivo Municipal e sim, tão somente, regulamentar, em face de algumas situações dúbias, o efetivo controle e cumprimento do objeto do projeto.

Como a intenção do projeto é de trazer todos os benefícios elencados na justificativa apensada ao projeto de Lei, acreditamos que o prazo de 02 de fevereiro de 2026 a 30 de abril de 2026 é muito exíguo.

No mês de janeiro, que é um mês de férias escolares e de alguns recessos, muitas pessoas que residem fora da cidade de Laranjeiras, do Sul, vêm para cá aproveitando esse período de férias, na tentativa de regularizar a situação de seus imóveis. Então é perfeitamente possível que a prefeitura municipal, através de plantão da Secretaria de Finanças (período provável de férias coletivas do funcionalismo), a exemplo do que outras secretarias fazem, como é o caso da Secretaria de Saúde, de Assistência Social, Viação, Obras e Urbanismo, etc. esteja a disposição também no mês de janeiro para atender essas pessoas que aqui se dirigem para a resolução da escrituração de seu imóvel.

Também, como sabemos, há muita morosidade de alguns setores da sociedade e dos próprios prestadores de serviços que tem número limitado de atendimentos e que o fornecimento de alguns documentos necessários para a efetivação da escritura e também do seu registro, são muitos morosos e que muitos não conseguirão efetuar essas escrituras em tão pouco tempo. E como o objetivo é incrementar o mercado imobiliário, gerando renda e mais empregos, acreditamos que a extensão do prazo para o exercício financeiro todo será uma medida de maior alcance e não retirará renda do município, muito pelo contrário, incentivará a realização de mais negócios, sendo perfeitamente suprida a renda que se perderia pelo desconto de 50% (cinquenta) por cento pelo acréscimo do número de negócios.

Outro fator que deve ser levado em consideração, no caso de negócios de maior valor, é o fato que muitos agricultores e pessoas ligada ao agronegócio tem um substancial recebimento da venda de seus produtos agrícolas a partir do mês de maio, que é o final da colheita agrícola e o tempo em que as cooperativas pagam os produtos anteriormente recebidos.

Fone/Fax: (42) 3635-6861 – (42) 3635-4308

[www.camara.pr.gov.br](http://www.camara.pr.gov.br) – [camara@cmls.pr.gov.br](mailto:camara@cmls.pr.gov.br)

Palácio do Território do Iguaçu - Praça Rui Barbosa - Rua Sete de Setembro - Nº 1 - Centro - CEP: 85301-070  
Laranjeiras do Sul - PR





# Câmara Municipal de Laranjeiras do Sul - Paraná

CNPJ 78.119.336/0001-65

A extensão do prazo proporcionará, então, o aproveitamento dessa verba que entra na receita familiar do pessoal do agronegócio, a partir do mês de maio.

Uma outra questão que não ficou bem esclarecida, mas que, porém, não propusemos a modificação é o constante no parágrafo segundo do artigo primeiro do projeto de lei apresentado, onde se faz referência que a redução se aplicará a todos os fatos geradores ocorridos até o término do período previsto no caput do artigo, inclusive para escrituras públicas lavrada até **31 de dezembro de 2024 (grifo nosso)**". Não conseguimos entender se as pessoas que fizeram escrituras até dezembro de 2024 também terão direito a esse desconto de 50% (cinquenta por cento), pois sempre houve a exigência por parte dos tabelionatos responsáveis por lavrarem a escritura que fosse apresentada a guia do ITBI paga para se fazer a escritura. Houve um período em que isso foi opcional, mas que a prefeitura de Laranjeiras do Sul sempre exigiu o pagamento do ITBI para o fornecimento de documentos que possibilitassem a escrituração do imóvel. Nesse caso, o pessoal que fez a escritura e que pagou o ITBI terão o desconto de 50% (cinquenta por cento) devolvido pelo município? Ou será só para aquelas escrituras que foram feitas sem o recolhimento do ITBI? Como não tivemos essa informação, deixamos de opinar sobre isso, aceitando o que o Poder Executivo, que deve ter suas razões para tanto, estipulou.

No caso específico dos incisos que versam sobre a base de cálculo para avaliação dos imóveis, procuramos contribuir para um melhor entendimento e clareza do assunto, respaldados, legalmente, pelo que a Lei Federal, principalmente do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e do Conselho de ARQUITETURA e Urbanismo e ainda do setor imobiliário, principalmente o COFECI- Conselho Federal de Corretores de Imóveis e o CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis estipula.

Para o caso dos imóveis rurais, aceita-se o que o DERAL propõe. Somente foi necessário a modificação incluindo a necessidade de que as matrículas imobiliárias dos imóveis o classifiquem como tal.

No caso dos imóveis urbanos que usa como base de cálculo o CUB/PR houve a necessidade de se diferenciar o valor por metro quadrado da área construída de um imóvel novo do de um imóvel usado.

Da forma como o projeto foi proposto, todos os imóveis, o imóvel novo ou o imóvel com mais de 50 anos, serão avaliados com o mesmo valor por metro quadrado, o qual não reflete a justiça da medida e nem se adequa ao valor mercadológico do imóvel.

É impossível que um imóvel já com quase meio século de vida tenha o mesmo valor de avaliação por metro quadrado do que um imóvel recém construído.

Para corrigir isso, além de outros 3 métodos de avaliação, optou-se pelo método mais utilizado e que todos os corretores de imóveis utilizam que é o

Fone/Fax: (42) 3635-6861 – (42) 3635-4308

[www.camara.pr.gov.br](http://www.camara.pr.gov.br) – [camara@cmls.pr.gov.br](mailto:camara@cmls.pr.gov.br)

Palácio do Território do Iguaçu - Praça Rui Barbosa - Rua Sete de Setembro - Nº 1 - Centro - CEP: 85301-070  
Laranjeiras do Sul - PR





# Câmara Municipal de Laranjeiras do Sul - Paraná

CNPJ 78.119.336/0001-65

método de Ross Heideck que avalia o imóvel levando-se em consideração o seu tempo de vida, a sua vida útil, e o seu estado de conservação. Ou seja, leva em consideração a depreciação do imóvel com o passar dos anos. Isso é o que se utiliza para se obter o valor mercadológico, ou o chamado valor venal e não valor real arbitrado segundo o preço do CUB que considera todos os imóveis como recém construídos, fazendo variações somente pelo seu tipo de acabamento (padrão construtivo).

Há que se considerar, para se fazer justiça, que um proprietário que tem seu imóvel com mais de 40 anos de vida, o que é a grande maioria das edificações existentes no quadro urbano de nossa cidade, já pagaram mais de 80% (oitenta por cento) do seu valor em IPTU, imposto esse que traz uma grande injustiça em seu bojo, como diversos outros impostos. O contribuinte tem que pagar anualmente o imposto daquilo que já é seu. E então, o ITBI também não pode ser injusto, considerando que todos os imóveis, dentro do mesmo padrão construtivo, têm o mesmo valor por metro quadrado, sendo novo ou usado. Isso é errado!

E, derradeiramente, obedecendo-se a legislação federal pertinente, não é possível que se classifique os imóveis por zonas da cidade, utilizando-se, de forma geral, tabela chamadas de Plantas Genéricas de Valores.

Isso até pode ser feito, dentro dos critérios que a lei exige. Que essa Planta Genérica de Valores adotada seja feita por profissionais habilitados, devidamente inscritos nos seus conselhos de classe, com responsabilidade técnica demonstrada e exigida.

Não pode ser feito por um leigo e ao seu bel prazer. E é por isso que observamos muitas, mais muitas mesmas, discrepâncias de valores de IPTU e de valores de avaliação dos imóveis no cadastro imobiliário municipal. Isto é porque, muitas vezes, não foi utilizado o critério técnico necessário e, conforme a gestão, conforme o gosto de "alguns funcionários" de cargos em comissão que passam e não voltam mais, muitas vezes os valores são atribuídos de conformidade como tipo do proprietário. Que fique bem claro que isso não acontece como funcionários de carreira. Muita vezes o critério é subjetivo, com fins políticos. Então a necessidade da aprovação pelo Poder legislativo de uma Planta Genérica de Valores e a realização do mesmo por profissionais habilitados tecnicamente, com prova de estudo e formação no assunto, é extremamente necessária.

No mais, finalizamos, dizendo que é preciso parabenizar a iniciativa do Poder Executivo Municipal ao propor esse projeto, que se modificado por essa emenda modificativa baseada em critérios meramente técnicos e não políticos, trará o alcance desejado.

## ASSINATURAS

Fone/Fax: (42) 3635-6861 – (42) 3635-4308

[www.camara.pr.gov.br](http://www.camara.pr.gov.br) – [camara@cmls.pr.gov.br](mailto:camara@cmls.pr.gov.br)

Palácio do Território do Iguaçu - Praça Rui Barbosa - Rua Sete de Setembro - Nº 1 - Centro - CEP: 85301-070  
Laranjeiras do Sul - PR