



PROJETO DE LEI nº 83 /2025

Súmula: Institui a nova Planta de Valores Genéricos para apuração do valor venal dos imóveis, estabelece a fórmula de cálculo do IPTU da Lei nº 466/2001 (Código Tributário Municipal de Sapopema).

A **CÂMARA MUNICIPAL DE SAPOPEMA**, ESTADO DO PARANA, aprovou e eu, **PREFEITO MUNICIPAL**, SANCIONO a seguinte LEI:

Art. 1º - Fica instituída a Planta de Valores Genéricos (PVG) do Município de Sapopema, destinada à apuração do valor venal de terrenos e edificações para fins de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), da Contribuição de Melhoria e de outros tributos incidentes sobre o patrimônio imobiliário.

§ 1º A PVG será composta pelas **Tabelas I a XI**, anexas a esta Lei Complementar, nas quais constarão:

- a) os valores do metro quadrado de terreno por face de quadra, conforme MAPA DE REFERÊNCIA DE VALORES DE METRO QUADRADO DAS FACES DE QUARTEIRÃO DO MUNICÍPIO, em anexo;
- b) os valores unitários do metro quadrado de construção segundo o tipo de edificação;
- c) os fatores de correção e respectivos critérios de aplicação relativos à situação, topografia, pedologia, pavimentação, alinhamento, posição, situação, estrutura, cobertura, e estado de conservação.

Prefeitura Municipal de Sapopema

PIONEIRO DO URÂNIO NO BRASIL SUL
CNPJ – 76.167.733/0001-87



Av. Manoel Ribas, 858 – CEP: 84.290-000
Fone/Fax: (43) 3548-1383 - Sapopema - PR
www.sapopema.pr.gov.br

Art. 2º – O valor venal do terreno (V_{vt}), construído ou não, será apurado pela multiplicação de sua área do terreno (A_t) pelo valor do metro quadrado (V_{mq}), constante no mapa de referência de valores de metro quadrado das faces de quadra (em anexo), e pelos fatores de correção constantes das Tabelas I a V. aplicáveis conforme as peculiaridades do imóvel, de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_{vt} = A_t \times V_{mq} \times F_a \times F_{sit} \times F_{top} \times F_{ped} \times F_{pav}$$

§ 1º Os elementos e fatores de correção utilizados na fórmula são:

- I. **F_a** - fator de redução de área
- II. **F_{sit}** – fator de situação na quadra;
- III. **F_{top}** – fator de topografia;
- IV. **F_{ped}** – fator de pedologia;
- V. **F_{pav}** – Fator de pavimentação;
- VI. **V_{mq}** – valor do metro quadrado;
- VII. **A_t** – área do terreno

§ 2º A área do terreno (A_t) é calculada de acordo informações constantes no cadastro imobiliário.

I - Os terrenos que possuem área superior a 2.000,00 m², serão considerado gleba, e será aplicado fator de redução 0,5 conforme Tabela II.

II – Nos terrenos em que existam edifícios compostos de unidades autônomas, o valor venal deverá considerar a fração ideal de terreno correspondente à área construída de cada unidade, observados os fatores de correção aplicáveis.

§ 3º O valor do metro quadrado referido no artigo 2º é:

III – O valor do metro quadrado (V_{mq}) corresponderá ao trecho do logradouro de sua frente efetiva, ou, havendo mais de uma frente, será adotado o maior valor unitário;

IV - Para terrenos encravados será considerado o valor do trecho do logradouro correspondente à servidão de passagem.

Prefeitura Municipal de Sapopema

PIONEIRO DO URÂNIO NO BRASIL SUL
CNPJ – 76.167.733/0001-87



Av. Manoel Ribas, 858 – CEP: 84.290-000
Fone/Fax: (43) 3548-1383 - Sapopema - PR
www.sapopema.pr.gov.br

V - Logradouros não constantes no MAPA DE REFERÊNCIA DE VALORES DE METRO QUADRADO DAS FACES DE QUARTEIRÃO DO MUNICÍPIO terão valores unitários fixados pela Secretaria Municipal de Fazenda com base no comportamento do mercado imobiliário.

§4º O fator de redução de área para cálculo da área tributável (fa), é definido na Tabela I, conforme área constante no cadastro imobiliário.

§5º O fator de situação na quadra (Fsit) é definido na Tabela II, conforme enquadramento do lote no cadastro imobiliário.

§6º O fator de topografia (Ftop) é definido na Tabela III, conforme enquadramento do lote no cadastro imobiliário.

§7º O fator de tipo de pedologia (Fped) é definido na Tabela IV, conforme enquadramento do lote no cadastro imobiliário.

§8º O fator de tipo de pavimentação (Fpav) é definido na Tabela V, conforme enquadramento do lote no cadastro imobiliário.

Art. 3º – O valor venal da construção (Vvc) resulta do produto da área construída (Ac) pelo valor unitário do metro quadrado do tipo de construção (Vmqc), pelo fator do tipo de alinhamento (Fali), pelo fator do tipo de posição (Fpos), pelo fator do tipo de estrutura (Festr), pelo fator do tipo de cobertura (Fcob) e pelo fator do estado de conservação (Fest), de acordo com a fórmula:

$$\mathbf{Vvc = Ac \times Vmqc \times Fali \times Fpos \times Festr \times Fcob \times Fest}$$

§ 1º – Cada unidade imobiliária será avaliada individualmente, segundo as características registradas no cadastro imobiliário.

I - A área construída (Ac) é a constante do cadastro imobiliário.

Prefeitura Municipal de Sapopema

PIONEIRO DO URÂNIO NO BRASIL SUL
CNPJ – 76.167.733/0001-87



Av. Manoel Ribas, 858 – CEP: 84.290-000
Fone/Fax: (43) 3548-1383 - Sapopema - PR
www.sapopema.pr.gov.br

II - O valor unitário do metro quadrado do tipo de construção (V_{mqc}) é obtido em função do tipo de edificação constante no cadastro imobiliário. A Tabela VI define os valores unitários de referência.

III - O fator do tipo de alinhamento (F_{ali}) é obtido em função das informações constantes no cadastro imobiliário. A Tabela VII define seus valores.

IV - O pelo fator do tipo de posição (F_{pos}) é obtido em função das informações constantes no cadastro imobiliário. A Tabela VIII define seus valores.

V - O fator do tipo de estrutura (F_{estr}) é obtido em função das informações constantes no cadastro imobiliário. A Tabela IX define seus valores.

VI - O fator do tipo de cobertura (F_{cob}) é obtido em função das informações constantes no cadastro imobiliário. A Tabela X define seus valores.

VII - O fator do estado de conservação (F_{est}) é obtido em função das informações constantes no cadastro imobiliário. A Tabela XI define seus valores.

Art. 4º – O valor venal do imóvel (V_{vi}) construído será apurado pela soma do valor venal do terreno (V_{vt}), obtido na forma dos artigos anteriores, com o valor venal da construção (V_{vc}), conforme a fórmula abaixo:

$$V_{vi} = V_{vt} + V_{vc}$$

§ 1º Nos casos que houver mais de uma edificação no lote, será definida, para efeito de definição do valor de cada uma no respectivo imóvel, a fração ideal de terreno, proporcionalmente a área construída das mesmas, considerando-se os fatores de correção aplicáveis ao terreno onde as mesmas estão construídas.

I. Para o cálculo da fração ideal do terreno, será usada a seguinte fórmula:

$$\text{FRAÇÃO IDEAL} = \frac{\text{área da unidade x área do terreno}}{\text{área total edificada}}$$

Prefeitura Municipal de Sapopema

PIONEIRO DO URÂNIO NO BRASIL SUL
CNPJ – 76.167.733/0001-87



Av. Manoel Ribas, 858 – CEP: 84.290-000
Fone/Fax: (43) 3548-1383 - Sapopema - PR
www.sapopema.pr.gov.br

II. Para cálculo da testada ideal, será usada a seguinte fórmula:

$$\text{TESTADA IDEAL} = \frac{\text{área da unidade x testada}}{\text{área do total edificada}}$$

§ 2º Os valores unitários de referência de terrenos e edificações poderão sofrer ajustes na avaliação dos imóveis quando se constatar que os valores dos imóveis determinados com base nos mesmos estejam destoando do comportamento do mercado imobiliário.

§ 3º O valor do IPTU será obtido multiplicando-se a alíquota pelo valor venal do imóvel (Vvi).

Art. 4º – O IPTU incidirá sobre o valor venal do imóvel com as seguintes alíquotas:

- I. **Terreno sem edificação:** 0,4% (zero virgula quatro por cento) sobre o valor venal do terreno;
- II. **Imóvel com edificação:** 0,2% (Zero virgula dois por cento) sobre o valor venal do imóvel edificado;

Parágrafo Único – As alíquotas estabelecidas neste artigo substituirão integralmente aquelas constantes na Lei nº 466/2001 - Código Tributário Municipal de Sapopema.

Art. 5º – O artigo 129 da Lei nº 466/2001 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 129º - O IPTU incidirá sobre o valor venal do imóvel com as seguintes alíquotas:

- I. Fica instituído o escalonamento das alíquotas do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para os exercícios fiscais subsequentes



II. As alíquotas incidentes sobre imóveis edificados serão aplicadas de forma progressiva ao longo de oito exercícios, iniciando-se em 0,10% no primeiro lançamento e atingindo 1,00% no oitavo ano, conforme tabela a seguir:

- 1º exercício 2026: 0,10% (zero vírgula dez por cento)
- 2º exercício 2027: 0,23% (zero vírgula vinte e três por cento)
- 3º exercício 2028: 0,36% (zero vírgula trinta e seis por cento)
- 4º exercício 2029: 0,49% (zero vírgula quarenta e nove por cento)
- 5º exercício 2030: 0,61% (zero vírgula sessenta e um por cento)
- 6º exercício 2031: 0,74% (zero vírgula setenta e quatro por cento)
- 7º exercício 2032: 0,87% (zero vírgula oitenta e sete por cento)
- 8º exercício 2033: 1,00% (um por cento)

III. As alíquotas incidentes sobre imóveis não edificados, terrenos ou glebas urbanas também serão aplicadas de forma progressiva ao longo de oito exercícios, iniciando-se em 0,20% no primeiro lançamento e atingindo 2,00% no oitavo ano, conforme tabela a seguir:

- 1º exercício 2026: 0,20% (zero vírgula vinte por cento)
- 2º exercício 2027: 0,46% (zero vírgula quarenta e seis por cento)
- 3º exercício 2028: 0,71% (zero vírgula setenta e um por cento)
- 4º exercício 2029: 0,97% (zero vírgula noventa e sete por cento)
- 5º exercício 2030: 1,23% (um vírgula vinte e três por cento)
- 6º exercício 2031: 1,49% (um vírgula quarenta e nove por cento)
- 7º exercício 2032: 1,74% (um vírgula setenta e quatro por cento)
- 8º exercício 2033: 2,00% (dois por cento)

Parágrafo Único – As alíquotas estabelecidas neste artigo substituirão integralmente aquelas constantes na Lei nº 466/2001 - Código Tributário Municipal de Sapopema

Art. 6º – Revoga-se o parágrafo único do art. 129º da lei nº 466/2001

Art. 7º – Esta Lei Complementar integra o Código Tributário Municipal de Sapopema, instituído pela Lei nº 466/2001.

Prefeitura Municipal de Sapopema

PIONEIRO DO URÂNIO NO BRASIL SUL
CNPJ – 76.167.733/0001-87



Av. Manoel Ribas, 858 – CEP: 84.290-000
Fone/Fax: (43) 3548-1383 - Sapopema - PR
www.sapopema.pr.gov.br

Art. 8º - Esta Lei Complementar entrará em vigor em 1º de janeiro de 2026, respeitado o princípio da anterioridade tributária, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Sapopema, 01 de dezembro de 2025.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Paulo Maximiano de Souza Junior'.

Paulo Maximiano de Souza Junior
Prefeito Municipal de Sapopema



JUSTIFICATIVA

Excelentíssima Senhor Presidente,
Senhores(as) Vereadores(as) desta Colenda Casa Legislativa

A atualização da Planta de Valores Genérica (PVG) do Município de Sapopema é uma medida técnica necessária para garantir a correta apuração do valor venal dos imóveis, base de cálculo do IPTU e do ITBI. A PVG vigente, instituída em 2001, encontra-se defasada diante das alterações urbanísticas ocorridas ao longo dos últimos anos.

Cumprе ressaltar que a Lei nº 466/2001, disciplina o sistema tributário do município, carece de alterações quanto ao IPTU. A nova PVG corrige essa distorção ao estabelecer valores específicos conforme a localização e a infraestrutura de cada logradouro, garantindo maior precisão e segurança no lançamento do IPTU e do ITBI.

Por fim, estabelece-se que as novas disposições produzirão efeitos apenas a partir de 1º de janeiro de 2026, em estrito respeito ao princípio da anterioridade tributária, assegurando previsibilidade aos contribuintes.

Diante do exposto, submetemos o presente Projeto de Lei Complementar à apreciação desta Casa Legislativa, confiando em sua aprovação para fortalecer a justiça fiscal, a regularidade cadastral e o equilíbrio tributário do Município de Sapopema.

Sapopema, 01 de dezembro de 2025.

Paulo Maximiano de Souza Junior

Prefeito Município