



DE 29 DE DEZEMBRO DE 2025.

**REGULAMENTA AS REGRAS DE HIPÓTESE
DE INCIDÊNCIA E CORREÇÃO DA BASE DE
CÁLCULO DO IPTU E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

VANDERLEI HERMES, Prefeito Municipal de Arroio do Tigre, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município,

Considerando a Lei Municipal nº 2.901/2017, de 02 de outubro de 2017, que estabelece o Código Tributário do Município de Arroio do Tigre, consolida a legislação tributária e dá outras providências;

Considerando o advento da Emenda Constitucional nº 132, de 20 de dezembro de 2023;

Considerando os decretos de aprovação de loteamentos no Município de Arroio do Tigre;

Considerando as certidões e desmembramento emitidas pelo setor competente da Prefeitura Municipal de Arroio do Tigre;

D E C R E T A:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Este Decreto regulamenta a os artigos do TÍTULO II - DOS IMPOSTOS - CAPÍTULO I - IMPOSTO SOBRE PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA – IPTU da Lei Municipal nº 2.901/2017, de 02 de outubro de 2017, que estabelece o Código Tributário do Município de Arroio do Tigre, consolida a legislação tributária e dá outras providências.

TÍTULO II
DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I
CONSIDERAÇÕES GERAIS



Art. 2º O cadastro imobiliário é um conjunto de atributos dos imóveis reunidos de forma a tornar possível a tributação destes pelo IPTU e pela TCL.

Art. 3º Para efeitos de cadastramento:

I – as medidas de área territorial ou construída são cadastradas com números inteiros, eliminando-se as casas decimais; e

II – as medidas lineares são cadastradas com uma casa decimal, eliminando-se as demais.

Art. 4º No cadastro imobiliário o contribuinte dos tributos será identificado, através do seu CPF ou CNPJ e, excepcionalmente, através de outro documento.

CAPÍTULO II DAS INFORMAÇÕES CADASTRAIS

Seção I

Da Unidade Imobiliária

Art. 5º Unidade imobiliária é a fração mínima passível de cadastramento individualizado, predial ou territorial, identificada no cadastro imobiliário por um número de inscrição.

Art. 6º Entende-se por unidade imobiliária predial:

I – a construção, ou parte desta, que comporte a instalação independente de residência ou de atividade comercial, industrial ou de prestação de serviços que a caracterize como economia; ou

II – as unidades individualizadas conforme a “Planilha de Informações para Arquivo no Registro de Imóveis” definida pela NBR 12721 ou norma que vier a sucedê-la.

§ 1º É pressuposto para a constituição de economia que ela possua instalação sanitária e construção, que não seja telheiro, com área igual ou superior a 12m² (doze metros quadrados) e que seja adequada às atividades desenvolvidas no imóvel.

§ 2º Para efeitos do § 1º, entende-se por telheiro aquela construção que tiver no máximo duas paredes.

§ 3º Equiparam-se à unidade imobiliária predial as garagens e estacionamentos que estejam vinculados à outra unidade imobiliária predial.



§ 4º Equiparam-se à unidade imobiliária predial a parte de construção onde exista uso não residencial e que seja vinculada à unidade imobiliária predial residencial da qual for desmembrada, desde que localizada no mesmo lote fiscal.

Art. 7º Entende-se por unidade imobiliária territorial aquela que não tenha construções ou, as tendo, estas não constituam unidade predial ou estejam em ruínas ou inacabadas ou condenadas ou não tenham condições de habitabilidade ou, ainda, sejam construções de natureza temporária.

Parágrafo único. Entende-se por construção de natureza temporária aquela existente por período determinado, entre elas, a utilizada como suporte à atividade da construção civil no terreno.

Art. 8º A construção existente sobre gleba, será cadastrada como unidade própria no cadastro imobiliário com uso residencial ou não residencial, conforme o caso.

Parágrafo único. A fração territorial da inscrição definida no “caput” tem a mesma metragem da sua área construída e sua área é corrigida pelos mesmos coeficientes aplicados à gleba da qual faz parte.

Art. 9º O imóvel representado por duas ou mais matrículas no Cartório de Registro de Imóveis poderá ser cadastrado numa mesma inscrição, quando utilizado como uma única unidade predial ou quando houver projeto de construção aprovado unificando as áreas territoriais, desde que, neste caso, já tenha sido iniciada a obra.

Seção II

Do Lote Fiscal

Art. 10. O lote fiscal identifica uma área territorial, para a qual podem estar cadastradas uma ou mais unidades imobiliárias com atributos em comum.
Parágrafo único. No caso de condomínio, o lote fiscal é o somatório das frações territoriais que o compõe.

Art. 11. A frente principal do lote fiscal será atribuída:

I – quando se tratar de lote fiscal com frente para logradouro público e com construção:

a) com uma só entrada, pela face do quarteirão a ela correspondente;

e



b) com mais de uma entrada, pela face do quarteirão que corresponde à entrada principal; e havendo mais de uma entrada principal, pela face do quarteirão por onde o imóvel apresente maior testada; e sendo estas iguais, pela de maior valor;

II – quando se tratar de lote fiscal com frente para logradouro público e sem construção:

a) com uma frente, pela face do quarteirão que corresponde à sua testada; e

b) com frente para mais de uma via ou logradouro, pela face do quarteirão de maior valor; e quando os valores forem iguais, pela face do quarteirão de maior testada; e quando as testadas forem iguais, pela face do quarteirão fixada ao título de propriedade, domínio ou posse;

III – quando se tratar de imóvel encravado, pela rua ou logradouro mais próximo ao seu perímetro; ou

IV – quando se tratar de imóvel em vilas, pela rua ou logradouro onde se situe a entrada de uso comum.

Parágrafo único. Entende-se por:

I – encravado, o terreno situado no interior do quarteirão, sem entestar com via ou logradouro;

II – via, o acesso de domínio público, que não conste do cadastro de denominação de logradouros; e

III – vila, o imóvel subdividido em lotes com frente para área de uso comum com acesso a logradouro público, através de becos ou servidões particulares.

Subseção I

Do Bloco

Art. 12. O bloco identifica o lote fiscal com as respectivas áreas construídas, quando houver.

Subseção II

Da Inscrição no Cadastro Imobiliário



Art. 13. As unidades imobiliárias que compõem os lotes fiscais localizados no Município são inscritas no cadastro imobiliário, ainda que ao abrigo da imunidade, da não incidência ou beneficiadas por isenção.

Parágrafo único. Não estão sujeitos à inscrição no cadastro imobiliário os logradouros públicos, as praças e os parques.

Art. 14. O pedido de inscrição promovido pelo contribuinte deve ser acompanhado de todos os documentos necessários à perfeita identificação e caracterização do imóvel.

Subseção III

Dos Atributos do Lote Fiscal:

Classificação, Testada, Profundidade Média, Figura, Situação e Ângulo

Art. 15. A classificação indica se o lote fiscal enquadra-se ou não na condição de gleba.

Art. 16. A testada é a medida linear do lote fiscal que faz frente para logradouro público, becos ou servidões particulares.

Art. 17. A profundidade média é o quociente obtido pela divisão da área real do lote fiscal pelo somatório de suas testadas.

Art. 18. A figura identifica a forma geométrica do lote fiscal.

Art. 19. A situação identifica se o lote fiscal situa-se em esquina ou não.

Art. 20. O ângulo é a medida do ângulo de esquina em lotes fiscais triangulares de esquina.

Seção III

Do Tipo de Contribuinte

Art. 21. O atributo “tipo de contribuinte” identifica a relação que o contribuinte tem com a titularidade do imóvel e indica a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, conforme definido em Instrução Normativa própria.

Seção IV

Das Divisões Fiscais

Art. 22. A Área Tributável do Município é a disciplinada nas leis que vinculam o perímetro urbano, para fins do IPTU.



Seção V

Dos Setores Fiscais e Quarteirões

Art. 23. Setores fiscais e quarteirões são subdivisões da área geográfica do Município, para fins de tributação.

§ 1º Quarteirão é o polígono formado pelo conjunto de lotes, becos e praças, delimitado por logradouros públicos ou por outra delimitação geográfica.

§ 2º Setor fiscal é um conjunto de quarteirões.

§ 3º Face de quarteirão é o lado do polígono que forma o quarteirão e que faz frente para logradouro público.

Seção VI

Dos Logradouros

Art. 24. Considera-se logradouro público, para fins de cadastro fiscal, aquele constante do Cadastro Imobiliário e que seja de domínio público.

Seção VII

Do Endereço da Unidade Imobiliária

Art. 25. O atributo “endereço da unidade imobiliária” identifica a sua localização, de acordo com o Cadastro Imobiliário, número predial e dados complementares.

Seção VIII

Do Endereço para Correspondência

Art. 26. O endereço para correspondência identifica o local para onde deverá ser encaminhada qualquer correspondência relativa à unidade imobiliária, inclusive as guias de pagamento de IPTU e TCL, sendo obrigatório o seu cadastramento nos casos das unidades territoriais.

Parágrafo único. No caso de não identificação do endereço para correspondência, as mesmas serão encaminhadas para o próprio endereço da unidade imobiliária.

Seção IX

Da Espécie da Unidade Imobiliária

Art. 427. A espécie da unidade imobiliária indica se a mesma é predial ou territorial.



Seção X

Do Uso da Unidade Imobiliária

Art. 28. O uso indica se a unidade imobiliária tem utilização exclusivamente residencial ou não exclusivamente residencial.

§ 1º A existência de alvará de localização e funcionamento no endereço da inscrição é presunção de uso não exclusivamente residencial.

§ 2º A existência pura e simples de alvará indicativo de ponto de referência de profissionais liberais autônomos ou de titulares de firma individual não descaracteriza o uso exclusivamente residencial da unidade imobiliária.

§ 3º A existência de atividade não residencial em imóvel com características residenciais, que ocupe área construída de até 12m² (doze metros quadrados) e que não configure uma unidade imobiliária individualizada nos termos do art. 24, não descaracteriza o uso exclusivamente residencial da unidade.

Art. 29. Poderá ser aceita como indicativa da utilização residencial no caso de imóvel com vocação residencial, além de outros a critério da Fiscalização, a apresentação dos seguintes documentos:

- I – certidão de baixa de alvará;
- II – encerramento da empresa na Junta Comercial; e
- III – contrato de locação residencial.

Art. 30. Os “flats” são tipicamente de uso não residencial, excetuando-se aquelas unidades ocupadas de forma permanente como residência de seus proprietários.

Seção XI

Da Finalidade da Unidade Imobiliária

Art. 31. A finalidade indica a vocação construtiva da unidade imobiliária, esta caracterizada pela intenção para a qual foi construída ou reformada, independentemente do seu uso atual.

Parágrafo único. No caso de inscrições territoriais, a finalidade indica as características de origem do lote, a sua localização e a possível utilização.

Seção XII

Da Área Territorial



Subseção I

Da Área Real

Art. 32. Área real é a medida da superfície do lote fiscal.

Parágrafo único. A área do lote fiscal é:

I – via de regra, a descrita no documento de propriedade; ou

II – a efetivamente existente no local, podendo inclusive representar o somatório das áreas de mais de um documento de propriedade.

Art. 33. Nos casos de lotes fiscais em que existirem mais de uma unidade imobiliária, a área territorial de cada unidade é o somatório da área territorial privativa com a fração da área de uso comum, se houver.

§ 1º A área territorial privativa é a efetivamente utilizada no local ou fração ideal definida no documento de propriedade.

§ 2º A área territorial de uso comum é rateada proporcionalmente à área privativa ou fração ideal de cada unidade.

§ 3º Nos casos da inexistência de área territorial privativa, o rateio da área territorial entre as unidades imobiliárias é proporcional às áreas construídas de cada unidade em relação ao total da área construída sobre o lote fiscal.

Art. 34. O terreno contíguo a condomínio, de sua propriedade ou de seus condôminos, tendo uso comum do condomínio, poderá ser englobado e sua área territorial rateada entre todas as unidades imobiliárias do condomínio.

Parágrafo único. O terreno contíguo a condomínio que possua construção utilizada como dependência de uma ou mais unidades imobiliárias prediais do condomínio e pertença aos mesmos proprietários destas poderá ser equiparado a uma unidade imobiliária predial, para fins de incidência de IPTU e de TCL.

Subseção II

Da Área Corrigida

Art. 35. A correção da área territorial se destina a ajustar o valor venal da unidade imobiliária em função da forma geométrica (figura), localização (situação) e tamanho do lote fiscal.

Parágrafo único. A correção prevista no “caput” poderá também ser efetuada, através do ajuste do preço do metro quadrado de terreno nos mesmos coeficientes previstos nos artigos seguintes.



Art. 36. Para os fins deste decreto, sem prejuízo do previsto no Código Tributário Municipal, a correção da área será procedida de acordo com a fórmula de Harper.

§ 1º O coeficiente de Harper é determinado pela raiz quadrada do quociente obtido pela divisão da profundidade padrão pela profundidade média definida no art. 35.

§ 2º Considera-se profundidade padrão aquela de 40m (quarenta metros) para a 1ª Divisão Fiscal e de 30m (trinta metros) para as demais divisões.

§ 3º A correção prevista no “caput” não será inferior a 0,50 (cinquenta centésimos), nem superior a 1 (uma unidade).

§ 4º Para fins do disposto nos §§ 1º e 2º, a Divisão Fiscal considerada é aquela correspondente à frente principal do lote fiscal.

Art. 37. Não será corrigida, a área do terreno:

I – interno, com forma de triângulo;

II – encravado;

III – com área igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados); ou

IV – de vila.

Parágrafo único. Considera-se terreno interno aquele que não está situado em esquina.

Art. 38. Nos terrenos triangulares de esquina, com área igual ou inferior a 1000m² (mil metros quadrados) e com ângulo de esquina inferior a 75º (setenta e cinco graus), a área é corrigida pelo coeficiente $a/90$, onde a representa o ângulo interno, com limite de correção não inferior a 0,50 (cinquenta centésimos).

Art. 39. Os lotes dos imóveis de vila são cadastrados pelas suas áreas privativas, reduzindo as mesmas em 30% (trinta por cento).

Seção XIII

Da Área Construída

Art. 40. Para os efeitos de cadastro imobiliário, considera-se como área construída somente aquelas construções concluídas ou que já tenham sido ocupadas.



Parágrafo único. Entende-se por construção concluída aquela para a qual foi emitida a Carta de Habitação.

Subseção I

Do Tipo Construtivo

Art. 41. As edificações, objeto de cadastramento, tomam por base os tipos construtivos definidos em instrução normativa própria.

Parágrafo único. No caso de imóvel constituído por mais de um tipo construtivo, quando não for possível o cadastramento de forma individualizada, o mesmo é efetuado de acordo com o tipo predominante.

Seção XIV

Do Parcelamento do Solo e do Condomínio

Art. 42. Os lotes e respectiva construção devem ser inscritos no cadastro imobiliário como unidades autônomas, de acordo com as metragens constantes das matrículas e planta.

§ 1º O lote que possuir construção ocupada passível de lançamento predial, será cadastrado de forma individualizada, a partir do ano seguinte ao da ocupação.

§ 2º A incorporação imobiliária ou a abertura de matrículas individuais, feita após a aprovação do projeto, não caracteriza a conclusão do condomínio nem do loteamento.

Art 43. Nos casos de loteamentos e condomínios, o contribuinte deverá apresentar à SMF as matrículas do registro de imóveis referentes a cada unidade.

Subseção I

Do Parcelamento Regular do Solo:

Loteamento, Desmembramento e Fracionamento

Art. 44. Parcelamento do solo urbano é a divisão do imóvel em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento ou fracionamento, sempre mediante aprovação municipal.



Parágrafo único. Entende-se por parcelamento regular do solo aquele registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis, oriundo de projeto aprovado na Prefeitura ou decorrente de determinação judicial como nos casos de usucapião em que há parcelamento de áreas.

Art. 45. Loteamento é a subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo único. Não caracteriza loteamento a execução de vias públicas de circulação – compreendendo abertura, prolongamento, modificação ou ampliação – efetivada pelo Município, de acordo com planos de prioridades, com vistas a dar continuidade a sua malha viária.

Art. 46. Nos casos de entrega parcial ou total de loteamento, a vigência para a inscrição dos lotes e alteração ou exclusão da inscrição de origem será a partir do ano seguinte ao da entrega à SPM dos logradouros, para os quais os lotes fazem frente.

Art. 47. Nos casos de loteamento em fase de implantação, as alterações do cadastro imobiliário serão efetuadas respeitando as seguintes disposições:

I – as áreas públicas, em especial as destinadas a logradouros, praças e equipamentos públicos, não serão tributadas a partir do exercício seguinte ao do efetivo registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, e

II – os lotes que fizerem frente para logradouro público oficial já existente e que tenham sido vendidos e requerido o seu desdobramento, através de processo, deve ser inscritos no cadastro imobiliário de forma individualizada, deduzindo as respectivas metragens do lote fiscal de origem, mesmo que o loteamento ainda não tenha sido implementado.

Art. 48. Desmembramento é o parcelamento da área territorial em lotes com aproveitamento do sistema viário oficial.

Art. 49. Nos casos de desmembramento, a vigência para inscrição dos lotes individualizados será a partir do ano seguinte ao da abertura das matrículas no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 50. Fracionamento é o parcelamento de imóvel em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial.



Subseção II

Do Parcelamento Irregular do Solo

Art. 51. Parcelamento irregular do solo é aquele onde a divisão das áreas já está consagrada pelo tempo de uso, com lotes definidos no local, entretanto, sem estar tal divisão regularmente registrada no competente Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º O caso de co-propriedade do todo maior em que há demarcação física das frações pertencentes a cada proprietário é considerado parcelamento irregular do solo.

§ 2º Não se caracteriza como parcelamento irregular do solo:

I – a área demarcada em função de utilização diferenciada do imóvel ou em função de locação; e

II – os casos de co-propriedade sem definição ou divisão física dos lotes.

Art. 52. Nos casos de parcelamento irregular, as unidades individuais serão cadastradas como lotes fiscais individualizados, a partir do exercício seguinte ao da ocupação das construções ou da transação da fração territorial.

Art. 53. No caso de áreas com parcelamento irregular onde não seja possível a determinação de todos os sujeitos passivos e demais elementos necessários ao lançamento, serão cadastrados apenas os lotes, para os quais haja a perfeita identificação desses elementos, sendo o restante da área territorial cadastrada em uma única inscrição, não sendo efetuados novos lançamentos até que seja possível o cadastramento individualizado.

Parágrafo único. O procedimento previsto no “caput” será efetuado, através de manifestação do Agente Fiscal da Receita Municipal com a devida fundamentação.

Subseção III

Do Condomínio

Art. 54. Para efeitos deste regulamento configura condomínio imobiliário a situação na qual duas ou mais pessoas exerçam domínio simultâneo sobre parte ou a totalidade de um bem imóvel.

Parágrafo único. O condomínio imobiliário será classificado como:



I – vertical: quando as unidades imobiliárias estiverem sobrepostas, como no caso dos edifícios; ou

II – horizontal: quando não houver sobreposição entre as unidades imobiliárias.

Art. 55. Nos casos de condomínio vertical, as alterações do cadastro imobiliário serão efetuadas, respeitando as seguintes disposições:

I – a vigência para a inscrição das unidades no cadastro imobiliário se dará a partir do ano seguinte ao da emissão da Carta de Habitação ou da ocupação, o que ocorrer primeiro;

II – a fração do lote fiscal correspondente àquelas unidades prediais, constantes do projeto aprovado ainda não concluídas e que não tenham sido ocupadas, deverá constar no cadastro imobiliário numa única inscrição como área a vistoriar, considerada como unidade imobiliária territorial; e

III – a inscrição da área a vistoriar deverá ser averbada em nome de todos os adquirentes das respectivas frações que a compõe.

§ 1º A área a vistoriar ocorre sempre que for emitida Carta de Habitação parcial ou houver ocupação parcial do prédio.

§ 2º As construções de uso condonial que caracterizam aumentos serão rateadas entre todas as unidades do condomínio.

Art. 56. Nos casos de condomínio horizontal, as alterações do cadastro imobiliário serão efetuadas, respeitando as seguintes disposições:

I – no período da implementação:

a) a área territorial do lote fiscal de origem permanecerá no cadastro imobiliário numa única inscrição, conforme planta aprovada; e

b) a inscrição do lote fiscal de origem deverá ser averbada em nome de todos os adquirentes das respectivas unidades;

II – após a implementação:

a) a vigência para a inscrição de todas as unidades no cadastro imobiliário dar-se-á a partir do ano seguinte ao da emissão da Carta de Habitação da primeira unidade concluída ou das áreas de uso comum (parcial ou total);

b) todas as unidades autônomas e respectivas construções, se houver, deverão ser inscritas no cadastro imobiliário como inscrições



independentes, de acordo com as metragens constantes nas matrículas ou planilha de individuação de áreas; e

c) a inscrição territorial original será excluída do cadastro imobiliário no mesmo ano da inclusão de todas as unidades, não permanecendo área a vistoriar; e

III – na implementação da infraestrutura nos casos de projetos com definição de etapas:

a) a vigência para a inclusão das unidades autônomas no cadastro imobiliário dar-se-á a partir do ano seguinte ao da emissão do boletim de vistoria deferido das áreas de uso comum para cada etapa;

b) todas as unidades autônomas e respectivas construções, se houver, deverão ser inscritas no cadastro imobiliário como inscrições independentes, de acordo com as metragens constantes nas matrículas ou planilha de individuação de áreas, por etapa concluída; e

c) a parte da área territorial correspondente à(s) etapa(s) não vistoriada(s) permanecerá cadastrada numa única inscrição, como área a vistoriar, até a vistoria de todas as etapas, quando então será excluída do cadastro.

§ 1º A implementação do condomínio horizontal é caracterizada pela emissão do boletim de vistoria deferido das áreas de uso comum, edificadas ou não.

§ 2º O boletim de vistoria das áreas de uso comum representa a confirmação do atendimento do projeto aprovado e licenciado e a implementação, no mínimo, das áreas condominiais.

§ 3º Nos casos em que a unidade privativa possuir construção ocupada passível de lançamento predial antes da emissão do boletim de vistoria das áreas de uso comum, a inclusão da unidade ocupada dar-se-á a partir do exercício seguinte à ocupação, permanecendo o restante da área territorial não ocupada em uma única inscrição.

§ 4º A emissão da Carta de Habitação para uma unidade habitacional pressupõe que as áreas de uso comum já estão liberadas, conforme disposto no § 1º.

Seção XV

Do Remembramento

**A FORÇA DO TRABALHO
MOLDANDO O FUTURO DA NOSSA GENTE!**

ADM 2025/2028



Art. 57. O remembramento consiste na unificação da área territorial de lotes com o cancelamento das respectivas matrículas e abertura de uma matrícula unificada.

Art. 58. Nos casos de remembramento, as alterações do cadastro imobiliário serão efetuadas respeitando as seguintes disposições:

I – deverá ser mantida no cadastro imobiliário somente uma inscrição, de acordo com a matrícula unificada; e

II – a vigência para o englobamento das inscrições será a partir do ano seguinte ao da unificação das respectivas matrículas no Cartório de Registro de Imóveis.

TÍTULO III DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO

CAPÍTULO I DO CÁLCULO DO IPTU

Seção I

Da Base de Cálculo

Art. 59. A base de cálculo do IPTU é o valor venal da unidade imobiliária, sem prejuízo do disposto nos arts. 5º a 11 do Código Tributário Municipal.

§1º A alteração na base de cálculo decorrerá no curso do exercício e antes do fato gerador, considerando-se o dia 1º de janeiro de cada ano para fins de lançamento.

§2º A alteração da base de cálculo obedecerá o disposto neste decreto, tanto quanto ao seus itens de composição quanto ao valor a ser cobrado do sujeito passivo do IPTU.

Art. 60. O valor venal da unidade imobiliária é constituído pela soma do valor do terreno ou da parte ideal deste com o valor da construção.

Parágrafo único. Os preços do metro quadrado do terreno e de cada tipo de construção, bem como as definições destes, serão fixados, anualmente, por decreto do executivo, que instruirá a proposta orçamentária.



Art. 61. Quando for constatado que o valor venal da unidade imobiliária se encontra acima do valor de mercado, aquele poderá ser reduzido, através de laudo de avaliação elaborado por técnico habilitado, integrante do Quadro Funcional de Provimento Efetivo do Município de Arroio do Tigre, em atividade na Unidade de Avaliação de Imóveis, da Secretaria Municipal da Fazenda, e de acordo com as normas de avaliação da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), homologado por Agente Fiscal da Receita Municipal.

Art. 62. No caso singular de imóvel particularmente desvalorizado, o valor venal é estabelecido através de estimativa com a aplicação de redutores no valor venal do terreno ou da construção.

Art. 63. Sobre o valor venal da unidade imobiliária incidem os limitadores previstos na legislação tributária municipal, desde a sua inclusão.

Art. 64. Fixar-se-á o valor venal da unidade imobiliária por arbitramento calculando-se as áreas de terreno e de construção por estimativa e determinando-se os tipos de construção por equiparação a construções semelhantes, quando:

- I – o fisco for impedido de colher os dados necessários;
- II – o imóvel se encontrar fechado e sem possibilidade de acesso; ou
- III – o contribuinte intimado não fornecer os elementos solicitados.

Subseção I

Do Valor Venal do Terreno

Art. 65. O valor venal do terreno é determinado pela multiplicação da área territorial corrigida da unidade imobiliária pelo preço do metro quadrado do terreno ou da gleba.

§ 1º O preço do metro quadrado do terreno ou da gleba é definido pela face de quarteirão por onde a inscrição está cadastrada.

§ 2º Nos casos de gleba, é concedido o desconto de 45% (quarenta e cinco por cento) em relação ao valor do metro quadrado estipulado para a face do quarteirão, pela qual estejam cadastrados na Secretaria Municipal da Fazenda.

§ 3º Considera-se gleba a área territorial não inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), situada na 3^a Divisão Fiscal e que não tenha sido subdividida, como nos casos de parcelamento do solo ou condomínio.



Subseção II

Do Valor Venal da Construção

Art. 66. O valor venal da construção da unidade imobiliária predial é determinado pela multiplicação da área construída, pelo preço do metro quadrado correspondente ao tipo construtivo.

§ 1º Havendo mais de um tipo construtivo e ano de construção, o valor venal total da área construída é o somatório dos valores venais individuais das construções.

§ 2º Os preços das construções fixados anualmente têm como multiplicadores os fatores de ajuste de 1 (um inteiro); 0,8 (oito décimos) e 0,6 (seis décimos), onde se localize a unidade imobiliária, a ser designado por instrução normativa.

§ 3º As construções feitas com materiais que não se enquadrem nos tipos construtivos pré-definidos são equiparadas ao tipo de construção cujo valor básico mais se aproxime.

§ 4º Na apuração do valor venal dos prédios com galerias sobre o passeio público são computadas as áreas por estas ocupadas.

Art. 67. De acordo com o ano-base de construção dos imóveis, atendendo à depreciação física e funcional e ao estado de conservação, o valor venal relativo aos diversos tipos de construções tem as reduções, conforme as faixas na tabela a seguir:

IDADE (anos)	FAIXA	MADEIRA (% de redução)	ALVENARIA E MISTA (% de redução)
0 a 16	1	0	0
17 a 26	2	10	5
27 a 36	3	20	15
37 a 46	4	30	25
47 a 56	5	40	35
57 ou mais	6	50	45

Seção II DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS



Art. 68. Fica mantido para o exercício de 2026 os valores aplicados para fins de exação fiscal e cobrança do IPTU, sem prejuízo de sua atualização monetária por índice oficial ou adotada pelo Município como unidade fiscal.

Art. 69. Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ARROIO DO TIGRE, em 29 de dezembro de 2025.

VANDERLEI HERMES
Prefeito Municipal

**REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE:
EM 29.12.2025**

JÚLIA ROBERTA HAMMERSCHMITT
Secretária Municipal da Administração,
Planejamento, Indústria e Comércio.



**A FORÇA DO TRABALHO
MOLDANDO O FUTURO DA NOSSA GENTE!**
ADM 2025/2028

Assinantes**Veracidade do documento**

Documento assinado digitalmente.

Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse
o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

34X**YN0****D5Q****KQ8**