



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO OLINTO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ: 76020460/0001-43

24/10/1961

RUA REINALDO MACHIAVELLI, Nº 202 – FONE/FAX (42)3533-1222 – CEP 83.980-000 – ANTONIO OLINTO - PARANÁ

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01-2025.

O Prefeito Municipal de Antonio Olinto, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais, apresenta à Câmara Municipal o seguinte:

“Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores do município de Antônio Olinto, Estado do Paraná, para fins de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), e dá outras providências.”

Art. 1º Esta lei dispõe sobre a Planta Genérica de Valores do município de Antônio Olinto, Estado do Paraná, para fins de cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), e dá outras providências.

Capítulo I **Das disposições gerais**

Art. 2º Fica instituída a Planta Genérica de Valores (PGV) do Município de Antônio Olinto, a qual será utilizada para apuração do valor venal imobiliário e atualização da base de cálculo de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Art. 3º A Planta Genérica de Valores do município é composta por mapas e tabelas contendo a Planta de Valores de Terrenos e a Planta de Valores de Construção.

§ 1º As plantas, mapas e tabelas estabelecem os valores unitários do metro quadrado de terreno e do metro quadrado de construção, nos termos do Código Tributário Municipal.

§ 2º Serão observados os critérios dispostos nesta Lei e no Código Tributário, para fins de disciplinamento da arrecadação do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

§ 3º Os Mapas e a Tabelas estão devidamente detalhados no Anexo Único desta lei.

§ 4º A partir do Anexo Único desta lei, serão observados os seguintes critérios e valores:

I - a lotes, a quadras, à face de quadras, a logradouros ou a regiões determinadas, relativamente aos terrenos;

II - a cada um dos padrões previstos para os tipos de edificação, relativamente às construções.

§ 5º A Planta Genérica de Valores contém, ainda, os fatores específicos de correção que podem implicar em depreciação ou valorização do imóvel.

Capítulo II **Da fixação do valor venal dos imóveis urbanos**

Art. 4º O valor venal total dos imóveis será calculado através da soma do valor venal predial e valor venal territorial, conforme as fórmulas e tabelas contidas no



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO OLINTO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ: 76020460/0001-43

24/10/1961

RUA REINALDO MACHIAVELLI, Nº 202 – FONE/FAX (42)3533-1222 – CEP 83.980-000 – ANTONIO OLINTO - PARANÁ

Anexo Único desta lei.

§ 1º Na determinação do valor venal não serão considerados:

I - o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no bem imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade;

II - as vinculações restritivas do direito de propriedade e o estado de comunhão;

III - o valor das construções ou edificações, nas hipóteses abaixo:

a) construção provisória que possa ser removida sem destruição ou alteração;

b) construção em andamento ou paralisada;

c) construção em ruínas, em demolição, condenada ou interditada.

§ 2º Fixados os valores do metro quadrado de terreno e de construção, conforme as características, a Comissão de Avaliação encaminhará a referida Planta de Valores ao Prefeito, que fará publicar o respectivo decreto, dando-se conhecimento à Câmara Municipal.

Art. 5º Fica o Poder Executivo obrigado a encaminhar ao Poder Legislativo, a cada cinco anos contados a partir da entrada em vigor desta lei, um projeto de lei complementar com proposta de atualização dos valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno, atualizando e eventualmente revisando, os critérios da respectiva planta genérica de valores.

Parágrafo único. O Poder Executivo atualizará periodicamente o cadastro imobiliário e demais bancos de dados, visando a sua integração e multifinalidade.

Capítulo III Das alíquotas

Art. 6º As alíquotas do imposto serão diferenciadas em função da utilização e progressivas em razão do valor venal dos imóveis, fracionado por faixas e demais critérios estabelecidos nas tabelas previstas no Anexo Único desta Lei.

§ 1º A alíquota do Imposto sobre a Propriedade Predial Urbana será de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) sobre o valor venal do imóvel.

§ 2º A alíquota do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana será de 0,50% (zero vírgula cinquenta por cento) sobre o valor venal do terreno.

§ 3º O imposto será determinado pela somatória dos resultados obtidos com a incidência de cada alíquota sobre a fração de valor venal correspondente.

Art. 7º Os valores instituídos pela Planta Genérica de Valores serão aplicados de forma progressiva no tempo, da seguinte forma:

I – para o exercício fiscal de 2026, serão aplicados os seguintes coeficientes:

a) 70% (setenta por cento) do fator de comercialização relacionado com o fator territorial;

b) 30% (trinta por cento) do fator de comercialização relacionado com o fator predial;

II – para o exercício fiscal de 2027, serão aplicados os seguintes coeficientes:

a) 80% (oitenta por cento) do fator de comercialização relacionado com o fator territorial;

b) 53% (cinquenta e três por cento) do fator de comercialização relacionado com o fator predial;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO OLINTO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ: 76020460/0001-43

24/10/1961

RUA REINALDO MACHIAVELLI, Nº 202 – FONE/FAX (42)3533-1222 – CEP 83.980-000 – ANTONIO OLINTO - PARANÁ

- III – para o exercício fiscal de 2028, serão aplicados os seguintes coeficientes:
- a) 90% (noventa por cento) do fator de comercialização relacionado com o fator territorial;
 - b) 76% (setenta e seis por cento) do fator de comercialização relacionado com o fator predial;
- IV – para o exercício fiscal de 2029, será aplicado o coeficiente de 100% (cem por cento) do fator de comercialização estabelecido para os critérios predial e territorial.

Capítulo IV Das disposições finais

Art. 8º O conteúdo estabelecido nesta lei aplica-se conjuntamente com as disposições contidas no Código Tributário Municipal.

Parágrafo único. Fica o Poder Executivo autorizado a utilizar os valores progressivos, previstos no artigo 7º desta lei, harmonizando-os com aqueles estabelecidos no Código Tributário Municipal.

Art. 9º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo os seus efeitos:

- I - 90 (noventa) dias a partir da sua vigência para os casos de majoração de alíquotas e valores a serem cobrados;
- II – em 1º de janeiro de 2026, para os casos relacionados com as regras de anterioridade tributária.

Paço Municipal, 31 de março de 2025.

Fabio Staniszewski Machiavelli
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO OLINTO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ: 76020460/0001- 43

RUA REINALDO MACHIAVELLI, Nº 202 - FONE/FAX (42)3533-1222 - CEP 83.980-000 - ANTONIO OLINTO – PARANÁ

24/10/1961

PREFEITO MUNICIPAL (SANÇÃO)
PRESIDENTE DA CÂMARA (PROMULGAÇÃO)

ANEXO ÚNICO PLANTA DE VALORES GENÉRICOS CRITÉRIOS PARA A FIXAÇÃO DO VALOR VENAL DE IMÓVEIS URBANOS

Tabela 1 – Tipos
Casa
Apartamento
Galpão / Barracão
Sala, Escritório, Loja
Telheiro

Tabela 2 – Usos
Residencial
Comercial
Prestação de Serviço
Misto (Residencial + Comercial ou Prestação de Serviço)
Industrial

Tabela 3 – Padrões		
Tipo: Casa - Uso: Residencial		
Padrões	Descrição	URF/m ²
Alto/Luxo	Residência Padrão Alto (R1-A) Residência composta de quatro ou mais dormitórios, sendo pelo menos duas suítes, banheiro social, sala de estar, sala de jantar, sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço, varanda. Projeto arquitetônico exclusivo, com garagem para dois ou mais veículos, área livre, piscina, área de lazer, fachadas pintadas com detalhes ou com aplicação de revestimentos especiais (pedra, cerâmica especial, vidro temperado, textura, etc.), esquadrias de madeira ou metálicas de alto padrão, muros e fechamentos diferenciados.	359,724
Fino/Boa	Cálculo baseado na média entre o padrão Alto e Médio [(R1-A + R1-N)/2] Residência composta de três ou mais dormitórios, sendo pelo menos uma suíte, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço e varanda.	327,309



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO OLINTO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ: 76020460/0001- 43

RUA REINALDO MACHIAVELLI, Nº 202 - FONE/FAX (42)3533-1222 - CEP 83.980-000 - ANTONIO OLINTO – PARANÁ

24/10/1961

	Projeto arquitetônico diferenciado, garagem para dois ou mais veículos, área livre, área de lazer, fachadas com pintura ou com aplicação de pedras, pastilhas, texturas ou similar, esquadrias de madeira ou metálicas de alto padrão, muros e fechamentos diferenciados.	
Médio	Residência Padrão Normal (R1-N) Residência composta de dois ou mais dormitórios, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço, varanda, vaga para carro. Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas; projeto arquitetônico padrão ou diferenciado; paredes de alvenaria revestidas interna e externamente ou tijolo aparente com bom acabamento; fachadas com pintura ou com aplicação de pedras, pastilhas, texturas ou similar; esquadrias de alumínio ou madeira de boa qualidade.	294,894
Popular/ Regular	Residência Padrão Baixo (R1-B) Residência composta de dois ou mais dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque. Edificações térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas; distribuição interna básica, com ou sem projeto padrão; paredes de alvenaria de tijolos ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente; esquadrias simples de madeira ou metálica; telhas de fibrocimento, zinco ou cerâmicas.	236,483
Baixo/ Precário	Projeto de Interesse Social (PIS) Residência com dormitório(s), sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Construída sem preocupação com projeto arquitetônico; com cômodos sem função definida; com um ou mais pavimentos; com utilização de materiais reaproveitados ou de qualidade inferior; fachadas sem revestimentos ou com acabamentos simples; esquadrias simples de madeira ou metálica; telhas de fibrocimento, zinco ou cerâmica.	163,062
Tipo: Apartamento - Uso: Residencial		
Padrões	Descrição	UFR/m2
Alto/ Luxo	R8 - Padrão Alto (R8 - A) Edificação com infraestrutura de portaria, salão de festas, copa, banheiros, salão de jogos, área de lazer completa, guarita, cômodo de lixo, depósito, sistema de segurança; hall amplo, circulações; com elevadores;	292,023



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO OLINTO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ: 76020460/0001- 43

RUA REINALDO MACHIAVELLI, Nº 202 - FONE/FAX (42)3533-1222 - CEP 83.980-000 - ANTONIO OLINTO – PARANÁ

24/10/1961

	<p>uma ou mais vagas de garagem por unidade; áreas externas livres com tratamento paisagístico diferenciado. Dois apartamentos por andar; quatro ou mais dormitórios, sendo pelo menos duas suítes, banheiro social, sala de estar, sala de jantar, sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa, varanda.</p> <p>Projeto arquitetônico exclusivo; com materiais nobres e acabamentos especiais; esquadrias metálicas ou de madeira de alto padrão; fachadas com tratamentos especiais como concreto aparente, textura, granito, vidro temperado ou similar.</p>	
Fino/Boa	<p>Baseado na média entre os padrões alto e médio (R8-A + R8-N)/2</p> <p>Edificação com infraestrutura de portaria, área de lazer, garagem, escada, elevadores, vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito, salão de festas, copa, banheiros.</p> <p>Quatro ou mais apartamentos por andar, com três ou mais dormitórios, sendo pelo menos uma suíte, sala estar, sala de jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda.</p> <p>Projeto arquitetônico diferenciado; acabamentos padronizados e de boa qualidade; esquadrias metálicas ou de madeira de bom padrão; fachadas com pintura sobre textura, aplicação de pastilhas, cerâmica ou similar.</p>	266,153
Médio	<p>R8 - Padrão Normal (R8 - N)</p> <p>Edificação com ou sem infraestrutura de portaria, salão de festas e lazer; escada, elevadores, vagas de garagem, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária.</p> <p>Quatro ou mais apartamentos por andar, com dois ou mais dormitórios, sala estar/jantar, banheiro social, cozinha e área de serviço.</p> <p>Projeto arquitetônico diferenciado ou padrão; acabamentos padronizados e de boa qualidade; esquadrias metálicas ou de madeira de bom padrão; fachadas com pintura sobre textura, aplicação de pastilhas, cerâmica ou similar.</p>	240,282
Popular/ Regular	<p>Baseado na média entre os padrões médio e baixo (R8-N + R8-B)/2</p>	222,818



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO OLINTO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ: 76020460/0001- 43

RUA REINALDO MACHIAVELLI, Nº 202 - FONE/FAX (42)3533-1222 - CEP 83.980-000 - ANTONIO OLINTO – PARANÁ

24/10/1961

	<p>Edificação com ou sem infraestrutura de portaria; escada, elevadores ou não, vagas de garagem; hall de entrada, área livre ou de lazer, circulação, quatro ou mais apartamentos por andar, com dois ou mais dormitórios, sala, banheiro social, cozinha e área de serviço.</p> <p>Projeto arquitetônico padrão, distribuição interna básica; acabamentos padronizados; esquadrias metálicas ou de madeira simples; fachadas pintadas sobre emboço ou reboco.</p>	
Baixo/ Precário	<p>R8 - Padrão Baixo (R8 - B)</p> <p>Edificação com até quatro pavimentos; sem elevador; com ou sem portaria; com ou sem vagas para veículos; fachadas pintadas sobre emboço ou reboco.</p> <p>Apartamentos com dormitório(s), sala, banheiro, cozinha e área para tanque.</p> <p>Projeto arquitetônico simples, com distribuição interna básica; acabamentos simples; esquadrias de padrão simples.</p>	205,354
Tipo: Sala, Escritório, Loja. Uso: Comercial ou Prestação de serviço		
Padrões	Descrição	UFR/m2
Alto/Luxo	<p>Comercial Andar Livre (CAL- 8) Alto</p> <p>Edificação com infraestrutura de portaria, hall de entrada, halls de circulação; vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária; elevadores, escada, andares corridos, sanitário privativo por andar.</p> <p>Projeto arquitetônico exclusivo; áreas livres com tratamento paisagístico; com ou sem sistema de segurança sofisticado; fachadas pintadas ou com aplicação de revestimentos especiais (pedra, cerâmica especial, vidro temperado, textura, etc.); esquadrias de madeira ou metálicas de alto padrão; muros e fechamentos diferenciados.</p>	292,217
Fino/Boa	<p>Cálculo baseado na média entre o padrão Alto e Médio</p> <p>$[(CAL8-A + CAL8-N)/2]$</p> <p>Edificação com infraestrutura de portaria, hall de entrada, halls de circulação, vagas de garagem, cômodo de lixo, depósito, instalação sanitária, elevadores, escada, andares corridos, sanitário privativo por andar.</p>	282,028



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO OLINTO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ: 76020460/0001- 43

RUA REINALDO MACHIAVELLI, Nº 202 - FONE/FAX (42)3533-1222 - CEP 83.980-000 - ANTONIO OLINTO – PARANÁ

24/10/1961

	Projeto arquitetônico diferenciado; áreas livres com tratamento paisagístico, fachadas pintadas ou com aplicação de pedras, pastilhas, texturas ou similar; esquadrias de madeira ou metálicas de boa qualidade; muros e fechamentos diferenciados.	
Médio	Comercial Andar Livre (CAL- 8) Normal Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas; com ou sem infraestrutura de portaria, hall de entrada; vagas de garagem, cômodo de lixo, depósito, mais de uma instalação sanitária, elevadores, escada, andares corridos. Projeto arquitetônico padrão; paredes de alvenaria revestidas interna e externamente ou tijolo aparente com bom acabamento; fachadas com pintura ou com aplicação de pedras, pastilhas, texturas ou similar; esquadrias de alumínio ou madeira, de boa qualidade.	271,839
Popular/ Regular	Cálculo baseado na diminuição de 15% do valor do padrão Médio (CAL8-N – 15%) Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico ou projeto padrão; edificações térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, distribuição interna básica; com um ou dois pavimentos; cobertura simples para um veículo, paredes de alvenaria de tijolos ou de blocos de concreto revestidas interna e externamente; esquadrias simples de madeira ou metálica e de baixa qualidade; fachadas normalmente pintadas; cobertura: laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples, ou telhas de fibrocimento, zinco ou cerâmicas, de baixo ou médio padrão.	231,063
Baixo/ Precário	Projeto de Interesse Social (PIS) Edificação construída sem preocupação com projeto arquitetônico ou utilização de mão-de-obra qualificada; em etapas, com cômodos sem função definida; com um ou mais pavimentos; com utilização de materiais reaproveitados ou de qualidade inferior; fachadas sem revestimentos ou com acabamentos simples; esquadrias simples de madeira ou metálica; telhas de fibrocimento, zinco ou cerâmica.	163,062
Tipo: Sala, Escritório, Loja - Uso: Comercial - Prestação de Serviço - Misto.		
Padrões	Descrição	UFR/m2



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO OLINTO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ: 76020460/0001- 43

RUA REINALDO MACHIAVELLI, Nº 202 - FONE/FAX (42)3533-1222 - CEP 83.980-000 - ANTONIO OLINTO – PARANÁ

24/10/1961

Alto/Luxo	<p>Comercial Salas e Lojas (CSL - 8) Alto</p> <p>Edificação com infraestrutura de portaria, salão de festas ou convenções, guarita e sistema de segurança; hall e circulações amplos; elevadores; uma ou mais vagas de garagem por unidade; áreas externas livres (não edificadas) com tratamento paisagístico diferenciado, cômodo de lixo, depósito; sanitário privativo por unidade ou por andar.</p> <p>Projeto arquitetônico exclusivo; acabamentos especiais; esquadrias metálicas ou de madeira de alto padrão; fachadas com tratamentos especiais como concreto aparente, textura, granito, vidro temperado ou similar.</p>	262,213
Fino/Boa	<p>Cálculo baseado na média entre o padrão Alto e Médio</p> <p>$[(CSL8-A + CSL8-N)/2]$</p> <p>Edificação com infraestrutura de portaria, com ou sem sistema de segurança; elevadores; uma ou mais vagas de garagem por unidade; áreas externas livres (não edificadas) com tratamento paisagístico, cômodo de lixo, depósito; sanitário privativo por unidade ou por andar.</p> <p>Projeto arquitetônico diferenciado; esquadrias metálicas ou de madeira de alto padrão; fachadas com tratamentos especiais com concreto aparente, textura, granito ou similar.</p>	248,868
Médio	<p>Comercial Salas e Lojas (CSL - 8) Normal</p> <p>Edificação com ou sem infraestrutura de portaria, com ou sem elevadores; com vagas de garagem; cômodo de lixo, depósito, sanitário privativo por unidade ou por andar.</p> <p>Projeto arquitetônico diferenciado ou padrão; acabamentos padronizados e de boa qualidade; esquadrias metálicas ou de madeira de bom padrão; fachadas com pintura sobre textura, aplicação de pastilhas, cerâmica ou similar.</p>	235,523
Popular/ Regular	<p>Cálculo baseado na diminuição de 15% do valor do padrão Médio</p> <p>$(CSL8-N - 15\%)$</p>	200,195



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO OLINTO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ: 76020460/0001- 43

24/10/1961

RUA REINALDO MACHIAVELLI, Nº 202 - FONE/FAX (42)3533-1222 - CEP 83.980-000 - ANTONIO OLINTO – PARANÁ

	<p>Edificação com ou sem portaria; com hall de entrada e corredores de dimensões reduzidas; sem elevador; com ou sem vagas para estacionamento de veículos.</p> <p>Projeto arquitetônico simples com distribuição interna básica; com acabamentos simples, esquadrias de padrão simples; fachadas pintadas sobre emboço ou reboco.</p>	
Baixo/ Precário	<p>Projeto de Interesse Social (PIS)</p> <p>Edificação construída sem preocupação com projeto arquitetônico ou utilização de mão-de-obra qualificada; em etapas, com cômodos sem função definida; com um ou mais pavimentos; com utilização de materiais reaproveitados ou de qualidade inferior; fachadas sem revestimentos ou com acabamentos simples; esquadrias simples de madeira ou metálica; telhas de fibrocimento, zinco ou cerâmica.</p>	163,062
Tipo: Galpão. Uso: Comercial - Prestação de Serviço - Industrial		
Padrões	Descrição	UFR/m2
Único	<p>Galpão Industrial (GI)</p> <p>Edificação composta de um galpão, com ou sem área administrativa, banheiros, vestiário, depósito.</p> <p>Projeto arquitetônico diferenciado ou padrão; com um ou mais pavimentos, podendo ter divisões internas e dependências; projetados para vãos de proporções médias e grandes, com estrutura metálica ou de concreto; fechamentos laterais com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto; com ou sem acabamento externo; coberturas de telhas cerâmicas, metálicas ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas;</p>	131,029
Telheiro - Construção constituída apenas de cobertura e seus apoios		
Podem utilizar como apoio, muro ou parede de outra edificação em apenas uma das faces. Destinada à proteção de materiais, veículos, máquinas ou similares		
Padrão	Descrição	UFR/m2
Único	<p>Cálculo baseado na diminuição de 70% do valor do Projeto de Interesse Social (PIS), Residencial Padrão Baixo (PIS -70%)</p> <p>Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas em estrutura de madeira, metálica ou de concreto pré-moldado.</p>	48,919



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO OLINTO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ: 76020460/0001- 43

RUA REINALDO MACHIAVELLI, Nº 202 - FONE/FAX (42)3533-1222 - CEP 83.980-000 - ANTONIO OLINTO – PARANÁ

24/10/1961

Tabela 4 – Fator de Depreciação						
Estado de Conservação	Idade do Imóvel	Ótimo	Bom	Regular	Ruim	
	0 a 10 anos	1	0,85	0,7	0,55	
	10 anos ou mais	0,7	0,6	0,49	0,39	

Tabela 5 – Fator de Gleba
Se área do terreno for maior que 5.000 m ² fg: $FG = (4,8 \times T^{0,2}) / S^{0,4}$ Onde: T= Testada do Terreno S= Área do Terreno

Tabela 6 – Fator de Profundidade	
Profundidade Equivalente (PE)	Coeficiente (FP)
1 a < 10 metros	0,71
>= 10 e < 20 metros	$\sqrt{PE/20}$
>= 20 e até 35 metros	1
> 35 e < 70 metros	$\sqrt{35/PE}$
>= 70 metros	0,71

Tabela 7 – Fator de Situação	
Fator de Situação	Coeficiente
Meio da quadra	1,0
Esquina	1,1
Quadra toda	1,3
Encravado	0,8
Gleba	1,0

Tabela 8 – Fator de Topografia	
Fator de Topografia	Coeficiente
Plano	1,0
Aclive	0,9
Declive	0,8
Irregular	0,7

Tabela 9 – Fator de Pedologia	
Tipo	Coeficiente
Solo compactado	1,0
Rochoso	0,8
Inundável	0,6

Tabela 10 – Valor do m ² (metro quadrado) de terreno por Região (em UFR)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO OLINTO

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ: 76020460/0001- 43

RUA REINALDO MACHIAVELLI, Nº 202 - FONE/FAX (42)3533-1222 - CEP 83.980-000 - ANTONIO OLINTO – PARANÁ

24/10/1961

Região	UFR/m ²
1	75
2	69
3	67
4	62
5	55
6	55
7	55
8	48
9	47
10	42
11	40
12	39
13	35
14	34
15	33
16	30
18	29
19	29
20	29
21	29
22	29
24	28
23	28
25	27
26	27
27	26
28	25
29	24
30	24
31	23
36	22
32	22
33	22
34	22
35	22
38	21
39	21
40	21
37	21



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO OLINTO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ: 76020460/0001- 43

RUA REINALDO MACHIAVELLI, Nº 202 - FONE/FAX (42)3533-1222 - CEP 83.980-000 - ANTONIO OLINTO – PARANÁ

24/10/1961

43	20
42	20
41	20
44	20
45	20
46	19,50
47	17
48	16
49	16
50	14
51	12
52	12
53	11,50
54	9
56	3
55	3
57	2
58	1,50

Tabela 11 – Fórmulas Para o Cálculo do Valor Venal

(1) O valor venal total dos imóveis será calculado através da soma do valor venal predial e valor venal territorial, conforme a fórmula abaixo:

$$VVTT = VVp + VVt$$

Onde:

VVTT – Valor Venal Total do imóvel

VVp – Valor Venal Predial

VVt – Valor Venal Territorial

(2) O valor venal predial (VVp) será calculado pela multiplicação dos seguintes fatores:

$$VVp = Ac \times Vm^2e \times Fd$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO OLINTO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ: 76020460/0001- 43

24/10/1961

RUA REINALDO MACHIAVELLI, Nº 202 - FONE/FAX (42)3533-1222 - CEP 83.980-000 - ANTONIO OLINTO – PARANÁ

Onde:

Ac (Área construída do imóvel) - quando calculada por geoprocessamento utilizando vetorização sobre imagens aéreas, a área construída será calculada a partir da área coberta subtraída das áreas dos beirais, multiplicando-se o comprimento das faces do imóvel que possuem beirais por 0,8m. Quando calculada em campo, a área construída será calculada pela face externa das paredes ou pilares do imóvel.

Vm²e (Valor do metro quadrado da edificação) – Conforme Custo Unitário Básico – CUB e classificação por tipo, uso e padrão construtivo conforme Tabelas 1, 2 e 3 deste Anexo.

Fd (Fator de depreciação) - classificado em função do estado de conservação aparente do imóvel, conforme Tabela 4 deste Anexo.

(3) O valor venal territorial (VVt) será calculado pela multiplicação dos seguintes fatores:

$$VVt = At \times Vm_{2t} \times Fg \times Fp \times Fs \times Ft \times Fpe$$

Onde:

At (área do terreno) - o cálculo se dá pela poligonal desenhada a partir do perímetro externo das feições divisoras dos imóveis.

Vm²t (valor do metro quadrado do terreno) - definido por região de valores de acordo com a Tabela 10 e Tabela 12.

(4) Como Fatores de Homogeneização serão utilizados 5 fatores abaixo descritos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO OLINTO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ: 76020460/0001- 43

RUA REINALDO MACHIAVELLI, Nº 202 - FONE/FAX (42)3533-1222 - CEP 83.980-000 - ANTONIO OLINTO – PARANÁ

24/10/1961

Fg (Fator de gleba) - será calculado a partir do tamanho do terreno, definido conforme Tabela 5 deste Anexo.

Fp (Fator de profundidade) - será calculado a partir do valor da profundidade equivalente. A profundidade equivalente é calculada pela divisão da área do terreno pela testada do terreno, conforme Tabela 6 deste Anexo.

Fs (Fator de situação) - será definido a partir do posicionamento do lote na quadra conforme definido na Tabela 7 deste Anexo.

Ft (Fator de topografia) - será definido a partir da inclinação observada da superfície do terreno, observada a Tabela 8, deste Anexo.

Fpe (Fator de pedologia) - será definido de acordo com as características físico-químicas do solo e a susceptibilidade à inundação do respectivo terreno, conforme previsto na Tabela 9, deste Anexo.

(5) Na determinação do valor venal não serão considerados:

I - o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no bem imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade;

II - as vinculações restritivas do direito de propriedade e o estado de comunhão;

III - o valor das construções ou edificações, nas hipóteses abaixo:

a) construção provisória que possa ser removida sem destruição ou alteração;

b) construção em andamento ou paralisada;

c) construção em ruínas, em demolição, condenada ou interdita.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO OLINTO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ: 76020460/0001- 43

RUA REINALDO MACHIAVELLI, Nº 202 - FONE/FAX (42)3533-1222 - CEP 83.980-000 - ANTONIO OLINTO – PARANÁ

24/10/1961

Tabela 12 – Mapeamento

Mapa 1



Mapa 2

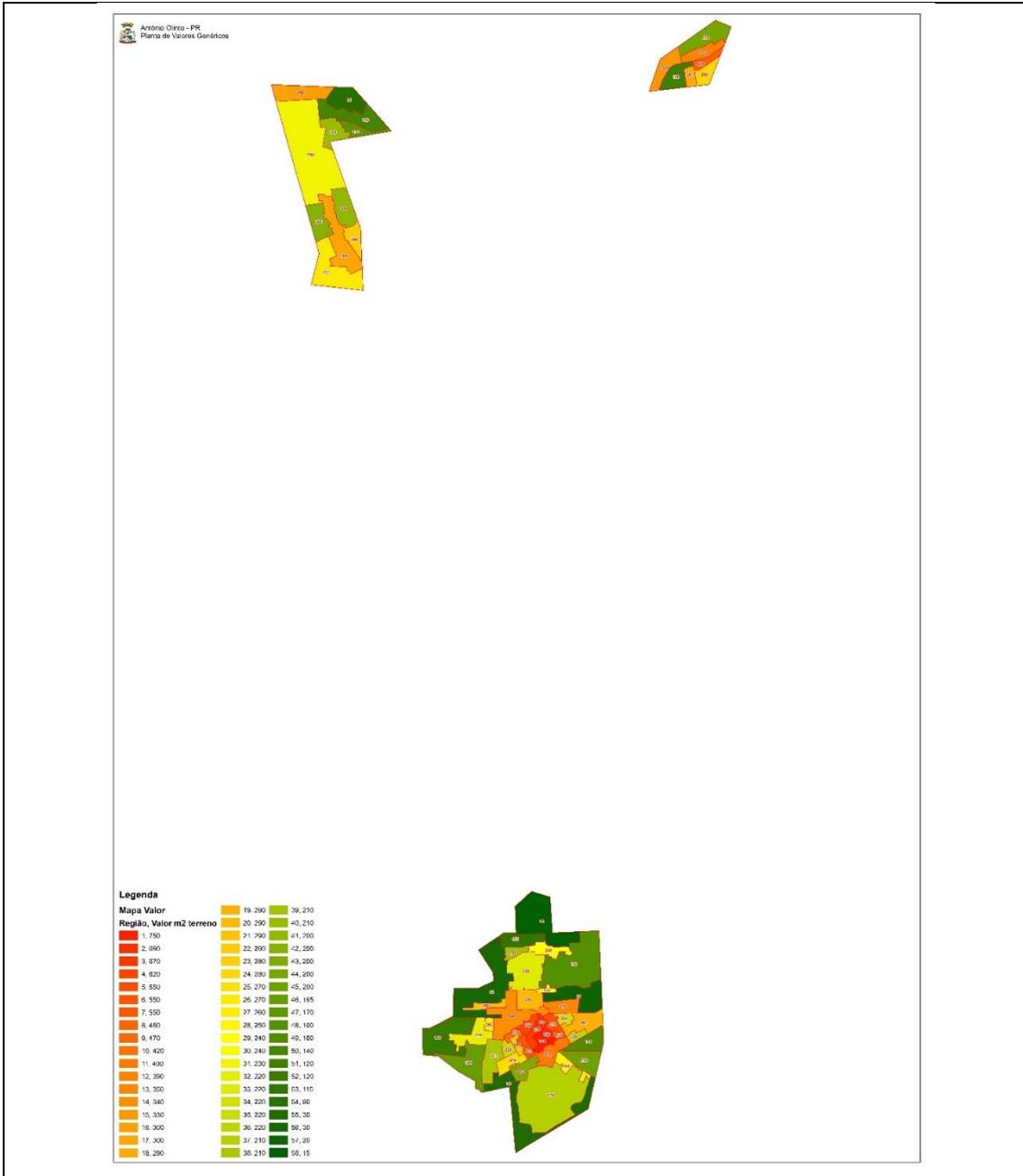


PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO OLINTO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ: 76020460/0001- 43

24/10/1961

RUA REINALDO MACHIAVELLI, Nº 202 - FONE/FAX (42)3533-1222 - CEP 83.980-000 - ANTONIO OLINTO – PARANÁ





PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO OLINTO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ: 76020460/0001- 43

RUA REINALDO MACHIAVELLI, Nº 202 - FONE/FAX (42)3533-1222 - CEP 83.980-000 - ANTONIO OLINTO – PARANÁ

24/10/1961

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei Complementar tem como finalidade estabelecer, de forma clara e transparente, a Planta Genérica de Valores (PGV) do município de Antônio Olinto, que servirá de base para a apuração do valor venal dos imóveis e a atualização da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU). A adoção de critérios uniformes e progressivos na determinação dos valores unitários dos imóveis é fundamental para garantir a isonomia na tributação, contribuindo para a justiça fiscal e a eficiência na arrecadação.

Entre os principais objetivos e benefícios que justificam a implementação deste projeto, destacam-se:

- **Atualização e Transparência:** A PGV possibilita a atualização periódica dos valores venais dos imóveis, refletindo as variações do mercado imobiliário e promovendo maior transparência na cobrança do IPTU. Isso assegura que os valores aplicados estejam em consonância com a realidade econômica e urbanística do município.

- **Isonomia e Equidade:** A utilização de mapas, tabelas e critérios padronizados contribui para a aplicação de alíquotas diferenciadas conforme a utilização e o valor dos imóveis. Dessa forma, promove-se a equidade tributária, evitando distorções e garantindo que contribuintes com propriedades de características semelhantes sejam tributados de maneira justa.

- **Incentivo à Regularização e Valorização Imobiliária:** A sistematização dos critérios de avaliação dos terrenos e construções estimula a regularização do cadastro imobiliário e fomenta o desenvolvimento urbano. A correta avaliação dos imóveis pode incentivar investimentos e a melhoria da infraestrutura, beneficiando toda a comunidade.

- **Aperfeiçoamento da Gestão Tributária:** Com a implementação da PGV e a periodicidade na atualização dos valores, a gestão tributária do município se torna mais eficiente, possibilitando uma melhor integração dos bancos de dados imobiliários e a adoção de medidas que aperfeiçoem a arrecadação, sem onerar excessivamente os contribuintes.

- **Conformidade Legal e Harmonização com o Código Tributário Municipal:** Este projeto está em conformidade com as diretrizes legais e normativas do Código Tributário Municipal, proporcionando um instrumento que harmoniza a cobrança do IPTU com os parâmetros de mercado e os princípios da legalidade e da progressividade tributária.

Dessa forma, a implantação da Planta Genérica de Valores torna-se indispensável para assegurar uma cobrança do IPTU que seja justa, transparente e compatível com as necessidades de desenvolvimento do município de Antônio Olinto, contribuindo para a melhoria dos serviços públicos e para o fortalecimento da gestão fiscal local.

Por essas razões, ainda que de forma resumida aqui destacadas, dentre outras tantas que poderiam ser listadas, as quais inequivocamente justificam a proposta de Lei Complementar que segue, que, contando com sua costumeira



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANTONIO OLINTO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ: 76020460/0001- 43

24/10/1961

RUA REINALDO MACHIAVELLI, Nº 202 - FONE/FAX (42)3533-1222 - CEP 83.980-000 - ANTONIO OLINTO – PARANÁ

atenta análise e autônoma deliberação desta egrégia câmara, esperamos ver a matéria devidamente aprovada.

Certo da colaboração dos Nobres Edis, desde já nos despedimos e renovamos nossos mais sinceros votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Fabio Staniszewski Machiavelli
Prefeito Municipal