



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE NOVO XINGU

Câmara de Vereadores de Novo Xingu - RS

Protocolado em 12/11/2025

às 13:34 h

Lisiane Cazarotto
Supervisora Administrativa

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 001/2025, de 14 de novembro de 2025.

Dispõe sobre alterações na Lei Complementar nº 001, de 28 de dezembro de 2018 (Código Tributário Municipal de Novo Xingu/RS).

Art. 1º A Lei Complementar nº 1, de 28 de dezembro de 2018, passa a vigorar acrescida do seguinte artigo:

"Art. 16-A. Não incide Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sobre o imóvel localizado na área urbana do Município, desde que comprovadamente utilizado em exploração extrativa, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial.

§ 1º A comprovação da exploração a que se refere o caput será feita de ofício pela Administração Tributária Municipal, que deverá, por meio de processo administrativo próprio, realizar a verificação da destinação do imóvel, independentemente de requerimento, documentação ou declaração prévia do contribuinte.

§ 2º Para os fins do parágrafo anterior, a verificação e comprovação da destinação do imóvel serão realizadas mediante os seguintes procedimentos e critérios, dentre outros que se mostrem pertinentes:

I - Fiscalização in loco: O Agente Fiscal deverá realizar vistoria no local, a fim de verificar a efetiva exploração rural do imóvel. O relatório da vistoria deverá conter fotos, descrição das atividades realizadas e demais elementos que comprovem a destinação;

II - Consulta a bancos de dados oficiais: A Administração Tributária Municipal poderá consultar informações junto a órgãos oficiais, como a Secretaria de Agricultura, Pecuária e Desenvolvimento Rural, bem como o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR) e outros registros que possam atestar a destinação rural do imóvel;



MUNICÍPIO DE NOVO XINGU

III - Apoio técnico: Poderão ser solicitados laudos técnicos de profissionais habilitados para atestar a natureza da exploração econômica desenvolvida no imóvel.

§ 3º Caso o contribuinte discorde da análise da exploração verificada, poderá impugnar o lançamento do tributo, assegurando-lhe o direito ao contraditório e à ampla defesa, nos termos do procedimento contencioso previsto neste Código

§ 4º Constatada a destinação rural do imóvel, o município se abstém de lançar o IPTU, cabendo a incidência do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), de competência da União, nos termos da legislação federal aplicável."

Art. 2º Fica revogado o § 8º do Art. 16 da Lei Complementar nº 1, de 28 de dezembro de 2018, que estabelece o Código Tributário Municipal.

Art. 3º Os artigos 55, 56 e 57 da Lei Complementar nº 001, de 28 de dezembro de 2018, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 55 A base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos (ITBI) é o valor de mercado do bem ou direito transmitido, assim entendido aquele que seria praticado em condições normais de mercado para venda à vista.

§ 1º Presume-se como valor de mercado o valor declarado pelo contribuinte, o qual somente poderá ser desconsiderado pelo Fisco mediante instauração de procedimento administrativo específico, nos termos do art. 148 do Código Tributário Nacional, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

§ 2º O Fisco poderá realizar avaliação própria, desde que motivada e submetida ao devido processo administrativo, considerando os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

Art. 56 São, também, bases de cálculo do imposto, observada a regra geral do valor de mercado prevista no artigo anterior:

I - o valor de mercado do imóvel aforado, na transmissão do domínio útil;

II - o valor de mercado do imóvel, na instituição ou extinção de usufruto;



MUNICÍPIO DE NOVO XINGU

III - o valor de mercado ou o preço pago, prevalecendo o maior, na arrematação e na adjudicação de imóvel.

Art. 57 Não se inclui na base de cálculo do ITBI o valor de construções realizadas pelo adquirente após a aquisição do imóvel, desde que comprovadas mediante:

I - projeto aprovado e licenciado para a construção;

II - notas fiscais de materiais ou contratos de prestação de serviços vinculados à obra;

III - outros meios de prova idôneos, a critério do Fisco, observados os princípios do contraditório e da ampla defesa.

Art. 4º O anexo I da Lei Complementar nº 001, de 28 de dezembro de 2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

ANEXO I

DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO – IPTU

PARA IMÓVEIS URBANOS

Para efeito de cálculo do IPTU, para IMÓVEIS URBANOS, o valor venal será calculado de acordo com o seguinte procedimento:

I - Quando se tratar de avaliação de lotes urbanos (terreno ou gleba), a composição do valor venal por metro quadrado de área se dará observando a soma dos pontos alcançados pelo referido lote, de acordo com os critérios apresentados na tabela a seguir:

A – Tabela de critérios para a pontuação de lotes urbanos:

CRITÉRIOS / PONTOS:

CRITÉRIOS		PONTOS
Localização	Zona 1	50 pontos
	Zona 2	40 pontos
	Zona 3	30 pontos
Existência de Pavimentação Asfáltica		20 pontos
Existência de Pavimentação com pedras ou blocos de concreto		10 pontos



Existência de Rede Elétrica	10 pontos
Existência de Iluminação Pública	05 pontos
Existência de Serviço Coleta de Lixo	05 pontos

II - De acordo com o número de pontos alcançados por cada lote corresponderá um valor em URM (Unidade de Referência Municipal) por metro quadrado, conforme tabela abaixo:

B – Tabela de valores por m² de lote urbano de acordo com somatório de pontos:

Nº DE PONTOS	URM/m2
Entre 86 e 90 pontos	0,69
Entre 81 e 85 pontos	0,66
Entre 76 e 80 pontos	0,62
Entre 71 e 75 pontos	0,58
Entre 61 e 70 pontos	0,55
Entre 50 e 60 pontos	0,51
Abaixo de 50 pontos	0,29

III - Os valores apresentados na tabela anterior deverão ser multiplicados pela área total do imóvel formando assim o valor venal do imóvel, sobre o qual será aplicada a alíquota correspondente ao imposto.

IV - Nos anos subsequentes, os valores da tabela “B” do item II serão reajustados pela variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), acumulada nos últimos 12 meses.

V – Em caso de variação negativa do índice citado no item IV, será mantido o valor vigente no ano anterior.

VI - No caso de imóveis edificados (prédio), a composição do valor venal se dará observando a área construída, o valor do CUB - RS* da data do cálculo, a idade do referido imóvel e o tipo de construção que está sendo submetida à análise, conforme tabela abaixo:

TIPO DE CONSTRUÇÃO	IDADE	FÓRMULA DE CÁLCULO
Alvenaria	Mais de 20 anos	Valor = área construída x CUB x 0,90 x 0,50
	Entre 16 e 20 anos	Valor = área construída x CUB x 0,90 x 0,65
	Entre 11 e 15 anos	Valor = área construída x CUB x 0,90 x 0,80
	Entre 0 e 10 anos	Valor = área construída x CUB x 0,90 x 0,90
Mista	Mais de 20 anos	Valor = área construída x CUB x 0,65 x 0,50
	Entre 16 e 20 anos	Valor = área construída x CUB x 0,65 x 0,65
	Entre 11 e 15 anos	Valor = área construída x CUB x 0,65 x 0,80



	Entre 0 e 10 anos	Valor = área construída x CUB x 0,65 x 0,90
Madeira	Mais de 20 anos	Valor = área construída x CUB x 0,35 x 0,50
	Entre 16 e 20 anos	Valor = área construída x CUB x 0,35 x 0,65
	Entre 11 e 15 anos	Valor = área construída x CUB x 0,35 x 0,80
	Entre 0 e 10 anos	Valor = área construída x CUB x 0,35 x 0,90
Galpão, Barracão, Garagem ou Depósito	Mais de 20 anos	Valor = área construída x CUB x 0,20 x 0,50
	Entre 11 e 19 anos	Valor = área construída x CUB x 0,20 x 0,80
	Entre 0 e 10 anos	Valor = área construída x CUB x 0,20 x 0,90
Telheiro e outras pequenas construções rústicas	Mais de 20 anos	Valor = área construída x CUB x 0,10 x 0,50
	Entre 11 e 19 anos	Valor = área construída x CUB x 0,10 x 0,80
	Entre 0 e 10 anos	Valor = área construída x CUB x 0,10 x 0,90

VII – Nos casos de imóveis edificados (prédio), cujo cálculo, observado o disposto no item VI, resultar em um valor inferior aquele realizado sem a existência das benfeitorias, considerar-se-á o valor venal do imóvel nu, para fins da aplicação das alíquotas dos impostos.

VIII – Conceitos de cada tipo de construção:

- Alvenaria – construção que utiliza, basicamente, estrutura em pedras, tijolos ou blocos unidos por argamassa, não enquadrada na alínea “d” e “e” a seguir;
- Madeira – construção que utiliza, basicamente, madeira, não enquadrada na alínea “d” e “e” a seguir;
- Mista - construção que utiliza partes em alvenaria e partes em madeira, não enquadrada na alínea “d” e “e” a seguir;
- Galpão, Barracão, Garagem ou Depósito – construção, em madeira, alvenaria, mista ou metal, utilizado para o armazenamento de produtos, guarda de veículos e máquinas, funcionamento de comércio ou indústria;
- Telheiro e outras pequenas construções rústicas – tratam-se de locais utilizados para proteção contra o sol e a chuva, construídas de maneira rústica, geralmente sem proteções em todas as laterais.

* CUB – RS = Custo Unitário Básico para Construção Civil no estado do Rio Grande do Sul, adotando-se com referência aquele destinado a projetos R - 1 (Residência Unifamiliar), padrão de acabamento normal.

”



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE NOVO XINGU

Art. 5º Fica revogado o Anexo II da Lei Complementar nº 001, de 28 de dezembro de 2018.

Art. 6º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE NOVO XINGU - RS, em 14 de novembro de 2025.



GÉLCIO MARTINELLI

Prefeito Municipal



MENSAGEM JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 001/2025.

Este Projeto de Lei Complementar tem por finalidade adequar o Código Tributário Municipal à jurisprudência consolidada do STJ, promovendo segurança jurídica, justiça fiscal e eficiência administrativa.

A proposta abrange duas frentes principais:

1. IPTU e imóveis com destinação rural:

A proposta tem por objetivo primordial a adequação da legislação municipal à jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça (STJ), especialmente no que tange ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) em face de imóveis localizados na zona urbana, mas com destinação rural.

A decisão proferida pelo STJ no Recurso Especial nº 1.112.646/SP, julgado sob a sistemática dos recursos repetitivos (Tema 174), estabeleceu que "Não incide IPTU, mas ITR, sobre imóvel localizado na área urbana do Município, desde que comprovadamente utilizado em exploração extrativa, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial". Este entendimento baseia-se no Art. 15 do Decreto-Lei nº 57/1966 e pacifica a questão de que a natureza do imóvel para fins de tributação deve ser definida por sua destinação econômica, e não apenas por sua localização no perímetro urbano.

Atualmente, o Código Tributário Municipal, em seu Art. 16, § 8º, já aborda essa questão, mas de forma limitada e com a exigência de que o proprietário comprove a destinação rural do imóvel junto à Fazenda Municipal, mediante a apresentação de documentos como o Cadastro no INCRA e o ITR. Essa exigência impõe um ônus burocrático e oneroso ao contribuinte, o que pode gerar insegurança jurídica e dificultar a efetiva aplicação da norma.

O presente Projeto de Lei Complementar busca aprimorar a legislação municipal, tornando-a mais eficiente e em plena conformidade com a orientação do STJ. A proposição revoga o dispositivo atual e cria o Art. 16-A, que não apenas reitera a não-incidência do IPTU para imóveis com destinação rural, mas também estabelece um procedimento mais transparente e menos oneroso para o contribuinte.

A principal inovação do projeto é a previsão de que a comprovação da destinação rural será realizada de ofício pela Administração Tributária Municipal. Isso significa que o Fisco, proativamente, deverá adotar os procedimentos de verificação, como fiscalização *in loco*, consulta a bancos de dados oficiais (a exemplo do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais - CNIR) e, se necessário, apoio técnico. Este



modelo retira a responsabilidade de comprovação do contribuinte, transferindo-a ao poder público, o que confere maior segurança jurídica e celeridade ao processo.

Ao internalizar os procedimentos de verificação diretamente na lei, o projeto evita a necessidade de regulamentação posterior por meio de decreto, como previsto na norma atual, e proporciona maior clareza e previsibilidade tanto para a Administração quanto para os munícipes.

2. Base de cálculo do ITBI:

No que se refere a base de cálculo do ITBI, o Projeto de Lei Complementar tem por finalidade promover a adequação da legislação municipal à tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), no julgamento do Tema Repetitivo nº 1113, a qual estabeleceu diretrizes vinculantes quanto à base de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos (ITBI).

Nos termos do que foi decidido pelo STJ:

a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada ao valor venal utilizado para o IPTU, o qual não pode ser utilizado como piso de tributação;

b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza de presunção de veracidade, e somente pode ser afastado pela Administração mediante regular processo administrativo, com observância do contraditório e da ampla defesa (art. 148 do CTN);

c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do imposto com base em valores de referência fixados de forma unilateral.

A proposta ora apresentada altera os artigos 55 a 57 do Código Tributário Municipal de Novo Xingu/RS (Lei Complementar nº 001/2018), bem como o anexo I, substituindo o critério atualmente adotado — baseado no valor venal apurado unilateralmente pelo Fisco — pelo critério juridicamente adequado e constitucionalmente exigido, qual seja: o valor de mercado do bem transmitido.

Além de promover maior segurança jurídica e respeitar a capacidade contributiva do cidadão, a alteração assegura a conformidade do Município com a jurisprudência vinculante dos tribunais superiores, prevenindo litígios tributários e adequando a conduta administrativa ao que determina a legislação nacional.

Por fim, a proposta contempla mecanismos claros para apuração do valor de mercado, inclusive mantendo a prerrogativa da Fazenda Municipal de realizar avaliação própria, desde que fundada e formalmente instaurada, nos termos da lei.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MUNICÍPIO DE NOVO XINGU

Diante da relevância e da necessidade de harmonização da legislação local com a jurisprudência consolidada, solicita-se o apoio dos nobres Vereadores para a aprovação do presente Projeto de Lei Complementar.

Diante disso, solicitamos a apreciação e aprovação do presente Projeto de Lei Complementar.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE NOVO
XINGU - RS, em 14 de novembro de 2025.**



GÉLCIO MARTINELLI

Prefeito Municipal