



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIS
Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

SETOR DE PROTOCOLO
Fl.: 05
Proc.: 003/24
Felipe Dias Barbosa

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº ____ DE 13 DE OUTUBRO DE 2024.

LEI COMPLEMENTAR Nº ____ DE ____ DE ____ DE 2024.

Atualiza a Planta Genérica de Valores do Município de QUATIS e regula a forma de apuração do valor venal de imóveis para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), e da outras providências.

O Prefeito Municipal de Quatis, Estado do Rio de Janeiro, faz saber, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - Fica atualizada a Planta Genérica de Valores do Município de QUATIS, para fins de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), com vigência a partir de 1º de janeiro de 2025, de acordo com os valores e critérios estabelecidos nesta lei.

Parágrafo único. São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

- I - Anexo I – Fatores de Correção do Terreno;
- II - Anexo II – Categoria da Edificação;
- III - Anexo III - Valores do Metro Quadrado de Terreno, e;
- IV - Anexo IV - Mapa Cartográfico.

Art. 2º - A apuração do valor venal do imóvel, será obtido pela soma do valor venal do terreno e da construção, de acordo com as normas, regras e métodos previstos nesta lei.

Art. 3º - O valor venal do terreno corresponderá ao resultado da multiplicação de sua área pelo valor unitário do metro quadrado constante na Tabela VII (Anexo III) - Relatório dos Valores do Metro Quadrado por Eixos de Logradouros ou das delimitações perimétricas devidamente identificadas, que é a representação tabular da planta de valores dos terrenos, aplicando-se, simultaneamente, quando for o caso, os fatores de correção previstos nas Tabelas I a V do Anexo I.



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIS

Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

SETOR DE PROTOCOLO
Fl.: 06
Proc.: 003/24
Felipe Das Barboza

§ 1º - Para fins de cálculo do IPTU, será utilizado 70% (setenta por cento) do valor venal do terreno.

§ 2º - Os eixos de logradouros que não constarem na Planta Genérica de Valores terão seus valores unitários do metro quadrado de terreno fixados pelo órgão fazendário competente do município, com os parâmetros e formas utilizados para a elaboração da Planta Genérica de Valores.

Art. 4º - Nos lotes com áreas comuns, as partes ideais destas serão proporcionalmente acrescidas à área de cada lote.

Art. 5º - Para os efeitos do disposto nesta lei, consideram-se:

I - Mais de uma frente: Os lotes em que os prolongamentos de seus alinhamentos façam frente para dois ou mais logradouros;

II - Uma Frente: Os lotes em que apenas um dos lados confronta ou permite acesso a um logradouro;

III - Encravados ou de fundos: Aqueles que, situados no interior da quadra, comunicam-se com a via pública por um ou mais corredores de acesso;

IV - Vila: Lotes situados em áreas internas, geralmente com acesso restrito a uma via pública principal através de uma servidão ou corredor de passagem comum.

Art. 6º - No cálculo do valor dos terrenos, serão aplicados os seguintes fatores de correção, conforme o caso:

I - Fator Situação (FS): A correção será aplicada para ajustar os valores de terrenos, levando-se em consideração a localização do lote na quadra, conforme os coeficientes constantes na Tabela I do Anexo I;

II - Fator Pedologia (FP): Corrigirá os valores de terreno, em função da conformação do solo predominante, associada às estimativas de custos suplementares para as implantações de edificações por elas geradas e fará através da aplicação dos fatores de correção constantes na Tabela II do Anexo I.

III - Fator Gleba/Dimensão (FG): Será aplicado para terrenos com áreas superiores a 2.000 m², conforme os fatores constantes na Tabela III do Anexo I.

IV - Fator Topografia (FT): Será aplicado para corrigir os valores dos terrenos, levando-se em conta o relevo predominante e o nível em que se encontra o terreno, conforme a Tabela IV do Anexo I.

V - Fator de Área Não Edificante (FNE): Será aplicado um fator depreciativo para os terrenos que possuam área não edificante superior a 20% de sua área em metros quadrados, quer sejam servidão de passagem, faixa de destinação ou faixa de preservação permanente de mata ciliar, em conformidade com a seguinte Fórmula da Tabela V do Anexo I.



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIS

Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

SETOR DE PROTOCOLO
Fl.: 07
Proc.: 003124
Kelye Dias Barbosa

§ 1º - Terrenos com combinação do Anexo I de aclives, declives e erosão são considerados irregulares, sendo que para os efeitos desta lei, erosão é definida como o processo de desgaste do solo ou rocha, causado por agentes naturais como água, vento ou ação antrópica, resultando na perda de cobertura vegetal ou no comprometimento da estabilidade do terreno, conforme as disposições da Norma Técnica NBR 6502/2022 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), ou norma que vier a substituí-la.

§ 2º - Excetuam-se do disposto pelo "caput" deste artigo os terrenos que possuam faixa não edificante nas seguintes condições:

- I - Onde houver desrespeito a esta restrição através de derrubada de mata ciliar;
- II - Edificação clandestina e quaisquer outras obras ou serviços executados sem autorização dos Órgãos Competentes da Municipalidade, Estado ou Federação, e;
- III - vias de circulação particulares de qualquer natureza.

Art. 7º - Para se beneficiar das depreciações constantes dos incisos IV e V do Art. 6º desta lei, o contribuinte deverá requerer a respectiva revisão cadastral uma única vez, no prazo de 30 dias corridos, contados da data do lançamento tributário do exercício pleiteado, mediante a apresentação de laudo técnico elaborado por profissional devidamente habilitado, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), conforme as normas regulamentares vigentes.

Parágrafo único. Os fatores depreciados referidos no caput deste artigo serão aplicados para os exercícios futuros, desde que mantidas as condições.

Art. 8º - Para obtenção do valor venal de terrenos com edificações compostas por unidades autônomas, utilizar-se-á a fração ideal de cada condômino, acrescida dos fatores de correção aplicáveis.

Art. 9º - O valor venal das edificações será obtido pela multiplicação de suas áreas construídas pelos Valores Unitários do Metro Quadrado correspondentes à Categoria da Edificação (CE), constantes na Tabela VI - Anexo II, com base nos dados cadastrais existentes do imóvel ou através de inspeção in loco.

§ 1º - A área construída total será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se as superfícies das sacadas, cobertas ou descobertas, de cada pavimento.

§ 2º - Não serão consideradas como área construída as coberturas abertas, tais como toldos, vidros, lonas, vinil, tecido, estruturas móveis e beirais, desde que não configuradas como áreas fechadas com paredes ou outras estruturas fixas.

§ 3º - As construções que não forem objeto da atualização cadastral promovida pela Administração, no exercício de 2024, deverão ser classificadas de acordo com Categoria da Edificação (CE) constantes na Tabela VI - Anexo II, com base nos dados cadastrais existentes do imóvel ou através de apuração no local.



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIS
Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

SETOR DE PROTOCOLO
Fl.: 08
Proc.: 003/24
Rafael Dias Barbosa

Art. 10. Nas unidades autônomas, a área privativa coberta de cada unidade será acrescida da área comum coberta correspondente.

Art. 11. Os valores venais serão calculados, utilizando as fórmulas e as definições a seguir:

I - Valor Venal Territorial: $VVT = ATT \times VM^2T \times FS \times FP \times FG \times FT \times FNE \times 0,70$

Onde:

VVT = Valor Venal Territorial;

ATT = Área Total do Terreno em Metros Quadrados;

VVM^2FQ = Valor do Metro Quadrado do Terreno definido pelo Eixo de Logradouro;

FS = Fator Situação;

FP = Fator Pedologia;

FG = Fator Gleba;

FT = Fator Topografia;

FNE = Fator Área Não Edificante;

II - Valor Venal das Edificações: $VVE = ATC \times VVM^2CE$

Onde:

VVE = Valor Venal da Edificação;

ATC = Área Total da Construção em metros quadrados;

VVM^2CE = Valor Venal por Metro Quadrado definido pela Categoria da Edificação;

III - Valor Venal do Imóvel: $VVI = VVT + VVE$

Onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel;

VVT = Valor Venal Territorial

VVE = Valor Venal da Edificação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIS

Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

SETOR DE PROTOCOLO
Fl.: 09
Proc.: 003/24
Felipe Dias Barbosa

Art. 12 - Para o cálculo do IPTU de imóveis urbanos, ficam instituídas as seguintes alíquotas, aplicadas sobre o valor venal do imóvel conforme a Planta Genérica de Valores:

I - Imóveis urbanos não edificados: alíquota territorial de 0,60% (sessenta décimos percentuais);

II - Imóveis urbanos edificados residenciais: alíquota predial de 0,25% (vinte e cinco décimos percentuais);

III - Imóveis urbanos edificados não residenciais: alíquota predial de 0,30% (trinta décimos percentuais).

Art. 13 - Fica instituído um desconto social de 50% (cinquenta por cento) no valor do IPTU para os imóveis contemplados por Programas Habitacionais de Interesse Social realizados pelo Município de Quatis, pelo Governo do Estado e pela União, inseridos nas áreas delimitadas pelo Anexo IV - Mapa Cartográfico e Coordenadas.

Art. 14 - A progressividade do aumento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), será dividido e se dará na seguinte forma:

§ 1º - O valor do IPTU do exercício de 2025 será, no máximo, equivalente a 70% da diferença entre o valor do IPTU proposto pela nova Planta Genérica de Valores (PGV) e o valor lançado no exercício de 2024, somado ao valor do IPTU lançado em 2024.

§ 2º - O valor do IPTU do exercício de 2026 será, no máximo, equivalente a 80% da diferença entre o valor do IPTU proposto pela nova Planta Genérica de Valores (PGV) e o valor lançado no exercício de 2024, somado ao valor do IPTU lançado em 2025.

§ 3º - O valor do IPTU do exercício de 2027 será, no máximo, equivalente a 90% da diferença entre o valor do IPTU proposto pela nova Planta Genérica de Valores (PGV) e o valor lançado no exercício de 2024, somado ao valor do IPTU lançado em 2025.

§ 4º - A partir do exercício de 2028, será adotado o valor integral do IPTU calculado conforme a nova Planta Genérica de Valores (PGV), sem qualquer limitação percentual em relação ao valor de 2024.

Art. 15. A atualização da Planta Genérica de Valores (PGV) será de responsabilidade exclusiva do Executivo Municipal, em conformidade com a Emenda Constitucional nº 132 de 20 de dezembro de 2023 e as disposições desta Lei, mediante a expedição de decreto regulamentar a ser expedido pelo Chefe do Executivo.

§ 1º - A atualização deverá ocorrer anualmente, observando os seguintes critérios:

I - A aplicação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou índice equivalente, que reflete a variação da inflação acumulada no exercício anterior;

II - A variação dos valores de mercado dos imóveis no município, com base em laudos técnicos ou pesquisas realizadas pelo órgão fazendário competente ou outras fontes reconhecidas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIS
Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

SETOR DE PROTOCOLO
Fl.: 10
Proc.: 003124
Kelye Das Barboza

III - O resultado de processos de recadastramento imobiliário, considerando eventuais alterações nas características físicas ou de uso dos imóveis;

IV - A evolução da infraestrutura urbana e dos serviços públicos disponibilizados nas diversas regiões do município;

V - O impacto de obras públicas de valorização local, tais como pavimentação, saneamento, parques ou melhorias viárias;

VI - Outros fatores que venham a influenciar diretamente o valor venal dos imóveis, conforme estabelecido em estudos técnicos elaborados pelo órgão competente.

Art. 16 - Os vencimentos e números de parcelas serão os constantes da notificação ou carnê de pagamento, a ser fixado pelo Executivo.

Art. 17 - O Executivo Municipal poderá, mediante regulamentação infralegal, estabelecer prazos, formas e procedimentos complementares para garantir a efetividade da atualização da Planta Genérica de Valores.

Art. 18 - Fica o Poder Executivo obrigado a realizar a revisão da Planta Genérica de Valores a cada 4 (quatro) anos.

Art. 19 - Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal 183 de 03 de agosto de 1998 e os artigos 20, 21, 22, 23 e 26 da Lei nº 74 de 16 de dezembro de 1994, que institui o Código Tributário do Município.

ALUISIO MAX
ALVES D

ELIAS:08831281798

Assinado de forma digital
por ALUISIO MAX ALVES D
ELIAS:08831281798
Dados: 2024.11.13
17:35:13 -03'00'

Aluísio Max Alves D'Elias.
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIS
Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

SETOR DE PROTOCOLO
Fl.: 11
Proc.: 003/24
Felipe Dias Barbosa

ANEXO I – FATORES DE CORREÇÃO DOS TERRENOS

Os fatores de correção aplicáveis aos terrenos devem ser observados de acordo com a localização, profundidade, topografia, dimensão e condições ambientais, conforme tabelas a seguir.

TABELA I	
Fator Situação – FS	
LOCALIZAÇÃO DO TERRENO NA QUADRA	COEFICIENTE
Mais de uma frente	1,10
Uma frente	1,00
Encravado ou de fundos	0,70
Vila	0,80

TABELA II	
Fator Pedologia – FP	
PEDOLOGIA DO TERRENO	COEFICIENTE
Firme	1,00
Rchoso	0,80
Inundável	0,70
Alagado	0,60
Brejo	0,30



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIS
Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

SETOR DE PROTOCOLO
Fl.: 12
Proc.: 003/24
Felipe Dias Barbosa

TABELA III	
Fator Gleba – FG	
ÁREA DO TERRENO	COEFICIENTE
Até 2.000,00 m ²	1
2.000,00 até 3.000,00 m ²	0,95
3.000,00 até 4.000,00 m ²	0,90
4.000,00 até 5.000,00 m ²	0,85
5.000,00 até 10.000,00 m ²	0,80
10.000,00 até 20.000,00 m ²	0,75
20.000,00 até 50.000,00 m ²	0,70
No que exceder 50.000,00 m ²	0,60
TABELA IV	
Fator Topografia – FT	
TOPOGRAFIA DO TERRENO	COEFICIENTE
Plano – Nível do logradouro	1,00
Aclive mais de 10% - Acima do nível do logradouro	0,90
Declive mais de 10% - Abaixo do nível do logradouro	0,80
Irregular e/ou erosão	0,70



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIS
Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

SETOR DE PROTOCOLO

Fl.: 13

Proc.: 003/24

Kelipe Dias Barbosa

TABELA V
Fator Area Não Edificante (FNE)
$1 - \left(\frac{Au \times 0,5}{At} \right)$
Au = área utilizada pela faixa não edificante
At = área do terreno



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIS
Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

SETOR DE PROTOCOLO
Fl.: 14
Proc.: 003/24
Felipe Das Barboza

ANEXO II – CATEGORIA DAS EDIFICAÇÕES (CE)

TABELA VI – VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO (VVE)		
TIPO DE CONSTRUÇÃO	PADRAO	VALOR POR METRO QUADRADO (R\$)
Casa	Precário	371,89
	Popular	567,38
	Médio	1.137,48
	Fino	1.730,31
	Luxo	2.142,21
Apartamento	Precário	545,55
	Popular	938,35
	Médio	1.374,80
	Fino	1.811,24
	Luxo	2.411,35
Comércio	Precário	545,55
	Popular	883,80
	Médio	1.320,24
	Fino	1.702,13
	Luxo	2.294,05
Uso Misto	Precário	458,72
	Popular	725,59
	Médio	1.228,86



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIS

Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

SETOR DE PROTOCOLO

Fl.: 15

Proc.: 003124

Felipe Dias Barbosa

	Fino	1.716,22
	Luxo	2.218,13
Industria	Precário	470,99
	Popular	892,89
	Médio	1.243,86
	Fino	1.472,99
	Luxo	1.702,13
Telheiro	Precário	64,56
	Popular	136,39
	Médio	208,22
	Fino	255,50
	Luxo	302,78

NOTA:

1. Nas ocupações mistas, a classificação poderá ser feita por cada unidade ou agrupado por duas ou mais unidades, desde que os tipos de construções sejam equivalentes e classificados no mesmo valor por metro quadrado e iguais fatores para o cálculo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIS
Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

SETOR DE PROTOCOLO
FL: 16
Proc.: 003/24
Felipe Dias Barbosa

ANEXO III – RELATÓRIO DOS VALORES DO METROS QUADRADO POR EIXO DE LOGRADOURO

TABELA VII – VALOR VENAL TERRITORIAL		
CÓD	DENOMINAÇÃO	VALOR POR METRO QUADRADO (R\$)
2	Rua Doutor Affonso de Freitas Lustosa	330,00
3	Rua Dom Agnello Rossi	240,00
5	Rua Alcebíades Marins	340,00
6	Rua Alexandre Pollastri	360,00
8	Rua Coronel Alfredo Dias de Oliveira	588,00
9	Rua Alfredo Sampaio	310,00
10	Rua Doutor Alfen Oliveira Ferreira	240,00
11	Rua Capitão Alvim Fonseca	320,00
12	Rua Amélia de Carvalho Pollastri	350,00
13	Rua Professora Ana Ferreira de Oliveira	400,00
14	Rua Antálcidas de Oliveiras Gonçalves	140,00
15	Travessa Antenor José Gonçalves	140,00
16	Rua Major Antônio Carvalho	340,00
17	Rua Capitão Antônio Lobo	320,00
18	Rua Antônio Pollastri	400,00
19	Rua Dona Cirene	602,00
20	Rua Capitão Aprígio Barbosa Lima	310,00
21	Rua Armando Henrique Vieira	260,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIS

Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

SETOR DE PROTOCOLO
Fl.: 17
Proc.: 003/24
Felipe Das Barbosa

22	Rua Arthur Leal Nogueira	150,00
23	Rua Augusto Sverbere	330,00
24	Rua Authberto Gomes de Oliveira Campbell	150,00
25	Rua Avelino Batista Soares	588,00
27	Rua Padre Bueno	250,00
28	Rua C	300,00
29	Rua Doutor Carlos Augusto Haasis	560,00
31	Rua Carlos Inácio Da Silva	330,00
32	Rua Padre Kusch	250,00
34	Rodovia Major Carvalho	190,00
35	Rua Maria Aparecida Moreira	320,00
36	Rua Djair Machado Gomes	340,00
38	Rua Delfin Froes	588,00
40	Rua Antônio Francisco de Lima	300,00
42	Rua Elomir Nogueira da Silva	330,00
43	Avenida Euclides Alves Guimaraes Cotia	546,00
44	Rua Major Eugênio Caetano	574,00
46	Rua Antônio Bento Vieira	300,00
47	Rua Coronel Francisco Balbi	588,00
48	Rua Major Francisco Franco	588,00
49	Rua Francisco Lopes Faria	320,00
51	Rua Frizolina Barros de Oliveira	320,00
52	Rua Faustino Pinheiro	616,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIS
Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

SETOR DE PROTOCOLO
Nº: 18
Proc.: 003/24
Felipe Das Barbosa

53	Rodovia Saint Clair Barcelos	190,00
54	Rua José do Nascimento	310,00
55	Rua Genésio Leite	320,00
56	Rua Georgeth Barbosa Leite	310,00
57	Rua Geraldo Delgado da Silva	300,00
59	Rua Guiomar Marcondes de Oliveira	350,00
60	Rua Herman José da Fonseca	380,00
61	Rua General Humberto de Alencar Castelo Branco	380,00
63	Rua Myrthon Nogueira de Oliveira	310,00
68	Rua Benedito Nunes de Paula	310,00
69	Rua Jaime Caetano De Oliveira	300,00
70	Rua João Chiesse Filho	250,00
71	Rua Maria Feliciano da Fonseca Duque	380,00
72	Rua Coronel João Tiburcio	588,00
73	Rua Joaquim Delgado Filho	574,00
76	Rua José Antunes de Moura	140,00
77	Rua José Bento dos Prazeres	380,00
78	Avenida Humberto do Amaral	400,00
79	Rua Prefeito Oscar Teixeira de Mendonça	400,00
80	Rua José Franklin Moreira	140,00
81	Rua Major José Isidro	574,00
82	Rua Coronel José Leite	616,00
83	Rua José Roberto de Melo Faria	400,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIS

Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

SEÇÃO DE PROTOCOLO
Nº: 19
Proc.: 003/24
Felipe Das Barboza

85	Rua José Souto	400,00
87	Rua Geraldo Martins Gonçalves	310,00
88	Rua Félix Barbosa Lima	370,00
91	Rua Humberto de Oliveira	380,00
92	Rua Expedicionário Eugênio Ferreira De Carvalho	370,00
93	Rua Luiz Nóbrega Soares	320,00
95	Rua Vereador Reinaldo Barcelos	170,00
96	Rua Maria Madalena Beja	300,00
98	Rua Monsenhor Roque	574,00
99	Rua Comendador Miranda	588,00
100	Rua Naldir Laranjeira Baptista	300,00
101	Avenida Nossa Senhora do Rosario	616,00
103	Rua Doutor Omar de Oliveira Barros	340,00
104	Rua Orlando Ferreira da Costa	140,00
105	Rua Pedro Monteiro	340,00
106	Rua Professor Pessoa de Barros	588,00
107	Rua Prudente Alves de Carvalho	150,00
109	Estrada Quatis – Falcão	190,00
112	Rodovia Quatis – Floriano (Rj 159) – Inativo	363,00
113	Travessa Dona Ritinha Sampaio	574,00
114	Avenida Roberto Silveira	370,00
115	Rua Ruth Pessoa de Barros Pimenta	370,00
119	Rua Salvador Barbosa Lima	300,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIS

Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

SETOR DE PROTOCOLO

Fl.: 20

Proc.: 003124

Felipe Das Barboza

120	Travessa Sebastião Martins Gonçalves	574,00
122	Rua Tancredo Vieira Alves	140,00
124	Travessa Teófilo Xavier	560,00
125	Estrada Tereza Oliveira Lima	170,00
126	Rua Umbelina Vicenzio Peixoto	380,00
128	Alameda Vicente Matanó	260,00
129	Estrada Vereador Victor Marcondes Sampaio	350,00
130	Rua Doutor Wanderlino Teixeira Leite	270,00
132	Rua Abrahão Ribeiro Filho	330,00
134	Rua José Germano de Almeida	260,00
136	Rua Maria Aparecida da Silva	270,00
138	Rua Avó Maria José de Lacerda	290,00
141	Rodovia Major Jose de Puala Pacheco	190,00
142	Travessa Alceu Dzinguele	170,00
147	Rua Antenor Martins	170,00
148	Rua Doutor Doutor Jorge Lisbôa	574,00
154	Rua A	320,00
160	Rua Manoel Lavínio De Castro	310,00
163	Rua Joaquim da Costa Salgueiro	574,00
164	Rua Pátio da Estação	250,00
175	Rua José Antônio da Silva	300,00
181	Rua Mario José dos Santos	250,00
182	Rua Valdir José	300,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIS
Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

SEHOR DE PROTOCOLO

Nº 21

Proc.: 003/24

Felipe Dias Barbosa

184	Travessa Terezinha de Oliveira Lima	170,00
186	Travessa João de Melo Faria	574,00
187	Rua Hélia Gonçalves dos Reis	260,00
188	Rua Ary Moreira	310,00
190	Rua Bela Vista	260,00
191	Rua 1º de Maio	250,00
192	Rua João Batista Da Silva	280,00
195	Rua Beco do João Leão	250,00
196	Rua Guilhermina Alves De Lacerda	340,00
197	Rua 6	260,00
199	Avenida Euclides Alves Guimaraes Cotia	390,00
200	Avenida Nossa Senhora do Rosario- SECAO I	588,00
201	Servidão Manoelina do Rosário	260,00
202	Estrada Vereador Victor Marcondes Sampaio	350,00
204	Estrada Vereador Victor Marcondes Sampaio	350,00
205	Rua 2	290,00
206	Travessa Idalina Humbelina de Oliveira	250,00
207	Rua Da Esperança	330,00
208	Rua Mauro Barros Teixeira Franco	190,00
209	Travessa B	260,00
210	Rua B	260,00
211	Rua C	260,00
212	Rua Tatiana Aparecida Batista	260,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIS

Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

SETOR DE PROTOCOLO

Fl.: 22

Proc.: 003124

Kelipe Dias Barbosa

213	Rua Albino da Cunha Pedroso	220,00
214	Rua Genésio Paulo Leite de Almeida	220,00
215	Rua Iolanda Gonçalves da Cunha	220,00
216	Rua José Idelfonso Pereira	290,00
217	Rua Lázaro José Alves	290,00
218	Rua Maria Onofra de Andrade Oliveira	290,00
219	Rua Antônio Olímpio de Souza	290,00
220	Rua Ruy Barbosa Xavier	290,00
221	Rua Francisco Marques de Oliveira	290,00
222	Rua Maria dos Santos Martins	290,00
223	Rua H	290,00
224	Rua Greice Ângela de Oliveira e Silva	290,00
226	Estrada Vereador Victor Marcondes Sampaio	350,00
227	Rua Isaac Marcondes Sampaio	340,00
228	Rua Mentor Alves	170,00
230	Travessa Antônio Domingos Vieira	140,00
231	Avenida Euclides Alves Guimaraes Cotia	370,00
232	Rua Francisco Eugênio da Silva	290,00
233	Rua B	290,00
236	Rua 100	190,00
254	Rua Victória Maria dos Prazeres Valeriano	330,00
256	Rua Justino Maciel da Costa	300,00
10014	Rua Mauro Barros Teixeira Franco	320,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIS

Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

SETOR DE PROTOCOLO

Fl.: 23

Proc.: 003/24

Leipe Dias Barbosa

10016	Rua Maria das Dores de Almeida Santos	290,00
10021	Estrada do Horto Florestal	200,00
10079	Rua Bec Desembargador Acácio Aragão	350,00
10224	Rua Vinte e Três	315,00
	Rua Silvío da Cunha Pedroso	170,00
	Estrada Do Horto Florestal	190,00
	Rua Projetada B	170,00
	Rua Projetada A	170,00
	Rua Projetada D	170,00
	Rua Projetada C	170,00
	Rua Projetada E	170,00
	Rua Célio Nóra Ferreira	574,00
	Travessa Duduca	574,00
	Rua Antônio Jacinto Sampaio Filho	574,00
	Rua Antônio Teixeira Franco	602,00
	Rua Projetada	330,00
	Rua Guilhermina Alves de Lacerda	340,00
	Rua da Paz	360,00
	Rua das Laranjeiras	360,00
	Rua das Flores	360,00
	Rua Salvador Barbosa Lima	300,00
	Rua 3	300,00
	Travessa Vereador Rosa Idalina Nunes de Macedo	320,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIS
Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

SETOR DE PROTOCOLO
Fl.: 24
Proc.: 003/24
Felipe Dias Barbosa

	Travessa A	290,00
	Servidão Etelvina Carneiro Barbosa	310,00
	Rua C	360,00
	Rua A	360,00
	Travessa José Francisco Oliveira	310,00
	Travessa 25 de novembro	310,00
	Rotatória Délio Pereira Sampaio	300,00
	Rua Maria de Lourdes da Silva	190,00
	Rua Ormino Bruno do Nascimento	190,00
	Rua Valentyna Ablan Nascimento Ferreira	190,00
	Rua Minervina Rosa da Conceição	190,00
	Rua Francisco Fonseca	310,00
	Rua Alberto Rodrigues	310,00
	Travessa Doutor Felipe Jeremias Tortorella	220,00
	Rua Margarida Maria Teixeira	190,00
	Rua Joaquim Antônio de Mattos	190,00
	Rua José Ataíde da Silva	240,00
	Rua Gilmar Leite Corrêa	240,00
	Rua Francisco Reygio	240,00
	Rua Benedita Edna Rodrigues	240,00
	Rua Doutor Dimer Lavrine	240,00
	Rua Hélio Martins Alves	250,00
	Rua Maria Margarida Florentino	250,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIS

Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

SETOR DE PROTOCOLO
Fl.: 25
Proc.: 003124
Felipe Dias Barbosa

	Rua Antônio Rodrigues Ferreira	250,00
	Rua Vereador Aroldo Cabral	240,00
	Rua Hercilio da Silva lima	190,00
	Rua Maria Ribeiro da Silva	190,00
	Rua Alfredo Peixoto	220,00
	Rua Sebastião Nogueira da Silva	190,00
	Rua Nilde Hipólito	250,00
	Rua Maurílio Xavier	310,00
	Rotatória Fernando Marassi	310,00
	Rua Nestor Martins da Costa	170,00
	Travessa Albino da Cunha Pedroso	140,00

Legenda

LOGRADOURO
LOTES
ALÍQUOTA SOCIAL

PLANTA GERAL DE
VALORES

PERÍMETROS DAS ALÍQUOTAS SOCIAIS
PREFETURA MUNICIPAL DE QUATÁ - RJ

2023

SETOR DE PROTOCOLO

Fl.: 26

Proc.: 003/24

Felipe Dias Barbosa

1.000 m

500



PREFEITURA MUNICIPAL DE QUATIS
Estado do Rio de Janeiro
Gabinete do Prefeito

SETOR DE PROTOCOLO
Fl.: 02
Proc.: 003/24
Felipe Das Breloni

MENSAGEM nº 013, de 13 de novembro de 2024.

Excelentíssimo Senhor,
ANDRÉ GOMES MARTINS
MD. Presidente da Câmara Municipal de Quatis - RJ

Senhor Presidente;

Em atendimento a **DETERMINAÇÕES do TCE-RJ através do Processo RCE-RJ 219.028-6/2015**, conforme cópia do Relatório de suas fls. 20/21 anexo e do **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – MPRJ**, tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido ao exame e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso Projeto de Lei Complementar, que: Dispõe sobre a Atualização Planta Genérica de Valores do Município de Quatis.

JUSTIFICATIVAS:

A presente propositura decorre de achados de auditoria do TCE-RJ realizada no Município de Quatis, objeto do Processo TCE-RJ 219.028-6/2015, visando apurar a gestão do IPTU, onde foram apontadas as inconsistências encontradas e determinadas sua regularização, o que ora propomos com o presente Projeto de Lei Complementar.

Considerando as justificativas apresentadas, o interesse público da matéria e as **exigências do TCE-RJ e MPRJ**, submeto-a à apreciação dessa Colenda Casa de Leis que, certamente lhe dará seu indispensável aval, evidenciadas as razões que embasam a iniciativa e demonstrado o seu relevante interesse público.

Assim, se faz a presente mensagem, para na forma regimental, do artigo 63 da Lei Orgânica Municipal, solicitar a apreciação do incluso **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR**.

Pelo exposto, solicito que se digne V.Exa. em receber e dar processamento ao anexo Projeto de Lei na forma regimental, aproveitando o ensejo para que sejam renovados aos ilustres edis, os protestos de estima e consideração.

Prefeitura Municipal de Quatis - RJ, em 13 de novembro de 2024.

ALUISIO MAX ALVES D
ELIAS:08831281798
Assinado de forma digital por
ALUISIO MAX ALVES D
ELIAS:08831281798
Dados: 2024.11.13 17:34:40 -03'00'

ALUÍSIO MAX ALVES D'ELIAS
Prefeito Municipal

2. RESULTADO DA FISCALIZAÇÃO

Componente Normatização

Achado 1

Ausência de revisão da Planta Genérica de Valores

a) Situação Encontrada

Situação 1

Verificou-se o desrespeito ao ciclo mínimo razoável para revisão da PGV - 8 (oito) anos, para municípios com população inferior a 20.000 habitantes - pois a PGV, instituída por meio da LM 183/98, não sofreu qualquer revisão deste então.

b) Critério

- Art. 30, §§ 2º e 3º, da Portaria 511/09 do Ministério das Cidades. O ciclo de avaliação recomendado, para atualização da Planta Genérica de Valores do município, é de 4 (quatro) anos. Entretanto, para municípios com até 20.000 habitantes, tal prazo pode ser de até 8 anos (limite máximo).

Na medida em que a Planta Genérica de Valores fica defasada em relação às alterações da configuração urbana, o IPTU torna-se regressivo e desproporcional à capacidade econômica dos contribuintes. A Administração Tributária deve garantir que a revisão da PGV seja feita com periodicidade razoável, a fim de mitigar essa defasagem.

c) Evidência

- Lei Municipal nº 183/98 (Arquivo Eletrônico 06_D.R.A. Quatis), fls. 45/49.

d) Procedimento de Controle (Causa)

Causa 1

Inexistência de legislação que obrigue o Chefe do Poder Executivo a encaminhar, com periodicidade determinada, projeto de lei à Câmara, com proposta de atualização dos valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno (revisão da PGV), bem como o regramento de cobrança do IPTU.

e) Efeito

- Risco de aumentos individuais elevados e repentinos de IPTU a cada revisão da PGV.

SETOR DE PROTOCOLO

Fl.: 04

Proc.: 003/24
Kelye Das Barbosa**f) Encaminhamento**Recomendação

- Elaborar e encaminhar projeto de lei à Câmara Municipal:

i) revisando a Planta Genérica de Valores do município, com base no que dispõe o art. 97, IV, do CTN, com o objetivo de que reflita, adequadamente, a realidade imobiliária local e contemple possíveis valorizações e ou desvalorizações havidas em função das transformações urbanas, observando os seguintes aspectos: a) a avaliação de imóveis, para fins de tributação, deve ser efetuada por profissionais habilitados para atividade técnica de avaliar imóveis, conforme a Resolução Confea 345/90 c/c LF 5.194/66 e LF 12.378/10; b) a avaliação de imóveis deve ser referenciada em boas práticas reconhecidas e aceitas para o exercício dessa função (NBR 14653-1:2001 e 14653-2:2004, da ABNT); c) a média dos quocientes dos valores avaliados, conforme constam no cadastro fiscal, em relação aos preços praticados no mercado para cada tipo de imóvel (nível de avaliação), deve ficar entre 70% (setenta por cento) e 100% (cem por cento), conforme o §4º do art. 30 da Portaria 511/09 do Ministério das Cidades;

ii) prevendo a gradação de eventuais aumentos individuais acentuados, decorrentes da revisão da Planta Genérica de Valores, de forma a respeitar o princípio da não surpresa e da capacidade contributiva. Por exemplo: escalonar um eventual aumento de 40% em quatro aumentos anuais de cerca de 10%. (Situação 1)

- Elaborar e encaminhar à Câmara Municipal, projeto de lei que estabeleça a revisão da PGV pelo Poder Executivo em períodos de no máximo 4 anos para municípios acima de 20 mil habitantes ou 8 anos para os demais, com base nos §§ 2º e 3º, do art. 30, da Portaria 511/09 do Ministério das Cidades, com vistas a que a PGV reflita as transformações urbanas havidas no período como, por exemplo, dispõe a LC 91/2014, do município de Curitiba. (Situação 1)

Ciência

- Ciência à Câmara Municipal quanto à ausência de revisão tempestiva da Planta Genérica de Valores. (Situação 1)