

Proposta de alteração dos critérios de Avaliação de Imóveis



POR QUE ENVIAR A PROPOSTA EM 2025?



O Prefeito tem a **obrigação legal** de enviar a proposta durante o exercício 2025.

- Reforma Tributária
- Lei de Responsabilidade Fiscal do Município
 - Apontamentos do TCE

REFORMA TRIBUTÁRIA

ANTES

Envio da
planta
genérica de
valores

AGORA

Envio das
diretrizes para a
avaliação de
imóveis

DIRETRIZES PROPOSTAS

Aspecto	Antiga Metodologia	Nova Metodologia
Simplificação	Fórmula de Harper complexa com múltiplas correções e ajustes	Direto: m^2 da face $\times$ área total $\times$ fatores simples
Regiões Homogêneas	3 divisões fiscais genéricas	Cerca de 500 regiões homogêneas de valoração imobiliária
Tipos Construtivos	53 tipos diferentes com regras complexas	18 tipos claros, objetivos e compreensíveis
Cálculo Único	Diferentes fórmulas por tipo de imóvel	Todos calculam da mesma forma: valor base $\times$ fatores de ajuste
Precisão	Baseado em dados limitados e desatualizados	Modelos econométricos da EAV + mineração de dados + ITBI
Dados Objetivos	Critérios subjetivos e difíceis de compreender	Dados reais de mercado e regras claras e objetivas

SIMPLIFICAÇÃO E CLAREZA



TRANSPARÊNCIA

Qualquer cidadão pode calcular seu IPTU com as regras claras.



JUSTIÇA TRIBUTÁRIA

Imóveis similares pagam proporcionalmente o mesmo.



PRECISÃO TÉCNICA

Valores alinhados ao mercado real com metodologia robusta.

PREMISSAS DO PROJETO

NÃO HAVERÁ AUMENTO DE ALÍQUOTA

MOTIVAÇÃO NÃO É AUMENTAR A ARRECADAÇÃO

MANUTENÇÃO DE INCENTIVOS PARA ÁREAS E
ATIVIDADES ESPECÍFICAS

CAPITAIS QUE ENVIARAM A PGV EM 2025



Curitiba

Revisão da base de cálculo, conforme a atualização do valor de mercado dos imóveis.
Trava de 18%, por ano, até 2029.



Fortaleza

Aprovou critérios adequando à EC 132/2023 que passa ao Executivo a atribuição de apuração e a atualização da PGV.
Não houve fixação de trava.



São Paulo

Já tinha aprovado nova planta em 2022 e agora aprovou novamente.
Trava anual de 10% para imóveis residenciais e 12% para imóveis comerciais até nova PGV.

IMPACTOS

↓ 20%

Ajuste do IPTU

Aproximadamente 174 mil imóveis

→ 75%

Sem alteração significativa do IPTU*

Aproximadamente 643 mil imóveis

↑ 5%

Ajuste do IPTU

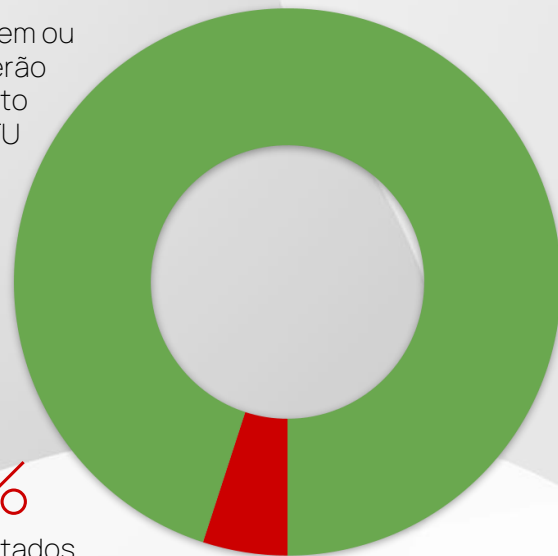
Aproximadamente 46 mil imóveis

95%

reduzem ou
não terão
impacto
no IPTU

5%

impactados
com ajuste
no IPTU



**Pode haver variação para baixo ou para cima de 1% ou com reajuste médio de R\$ 9 por parcela.*

PREMISSAS DO PROJETO

TRAVA DE 10% NO IPTU PARA
OS 5% DOS IMÓVEIS IMPACTADOS.

CONJUNTO DE MEDIDAS

Proposta faz parte de um pacote mais amplo de modernização e estímulos econômicos:

- Incentivos para o 4º Distrito.
- Incentivos para o Centro Histórico.
- Inclusão do bairro Anchieta nos incentivos do 4º Distrito.
- Manutenção de alíquotas de hotéis.
- Remissão para associações comunitárias com isenção tributária que não fizeram requerimento.
- Revisão da PGV das áreas alagadas.

CONJUNTO DE MEDIDAS

Incremento receita de IPTU com a nova PGV limitada em 10%	R\$ 17,3
Reduções de receita	2026
Benefício 4D	R\$ 2,4
Benefício Centro+	R\$ 5
Benefício Hotéis	R\$ 1
Remissão de associações com isenção tributária	R\$ 4,5
Inclusão do Anchieta no Benefício do 4D	R\$ 2,5
Adequação do Valor Venal 2025 dos imóveis mancha	R\$ 6
Total	R\$ 21,4
Resultado	-R\$ 4,1

Valores em milhões (R\$)

CONCLUSÃO



- Cumprimos a obrigação legal.
- Adequamos Porto Alegre à Reforma Tributária.
- Garantimos simplificação, transparência e justiça tributária.
 - Não aumentamos alíquotas / impostos.
 - Critérios claros, modernos e compreensíveis.

OBRIGADO!

**porto
alegre**
PREFEITURA

*A gente
trabalha.
A vida
melhora.*

