

SECRETARIA MUNICIPAL GERAL DE GOVERNO
REDAÇÃO LEGISLATIVA - DAL/SMGG

Ofício - nº 4594 / 2025

Porto Alegre, 02 de dezembro de 2025.

Senhora Presidente:

Dirijo-me a Vossa Excelência para encaminhar-lhe, no uso da prerrogativa que me é conferida pelo art. 95 da Lei Orgânica do Município de Porto Alegre, o anexo Projeto de Lei Complementar, que atualiza os critérios técnicos para determinação da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) pelo Poder Executivo, altera os dispositivos da Lei Complementar nº 7, de 7 de dezembro de 1973, Lei Complementar nº 197 de 21 de março de 1989, Lei Complementar nº 881, de 20 de abril de 2020; atualiza os benefícios fiscais do Programa +4D de Regeneração Urbana do 4º Distrito de Porto Alegre, ampliando a abrangência para o bairro Anchieta; e renova a alíquota específica do IPTU para os imóveis prediais não residenciais utilizados exclusivamente como hotéis situados nos bairros especificados.

Em sendo assim, vimos requerer tramitação em regime de urgência do presente Projeto, nos termos do art. 95 da Lei Orgânica do Município c/c art. 112 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Porto Alegre os quais estão em simetria com a Constituição Federal, art. 64, §1º, art. 151 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, art. 375 do Regimento Interno do Senado Federal, art. 62 da Constituição do Estado do Rio Grande do Sul, art. 172 do Regimento Interno da Assembleia Legislativa do Rio Grande do Sul, tendo em vista tratar-se de projeto prioritário para a cidade.

Venho requerer, ainda, que seja realizada audiência pública para discussão do Projeto em tela.

A justificativa que acompanha o Projeto evidencia as razões e a finalidade da presente proposta.

Atenciosamente,

Sebastião Melo,
Prefeito de Porto Alegre.

Excelentíssima Senhora Vereadora Nádia Gerhard,
Presidente da Câmara Municipal de Porto Alegre

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 030 /25.

Atualiza os critérios técnicos para determinação da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) pelo Poder Executivo, altera os dispositivos da Lei Complementar nº 7, de 7 de dezembro de 1973, Lei Complementar nº 197, de 21 de março de 1989, Lei Complementar nº 881, de 20 de abril de 2020; atualiza os benefícios fiscais do Programa +4D de Regeneração Urbana do 4º Distrito de Porto Alegre, ampliando a abrangência para o bairro Anchieta; e renova a alíquota específica do IPTU para os imóveis prediais não residenciais utilizados exclusivamente como hotéis situados nos bairros especificados.

Art. 1º A presente Lei Complementar destina-se a cumprir o previsto no art. 13 da Lei Complementar nº 881, de 20 de abril de 2020, que impõe ao Executivo Municipal a obrigatoriedade de atualizar a planta genérica de valores imobiliários, bem como atualiza os critérios técnicos para a determinação da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) pelo Poder Executivo, cumprindo o previsto no art. 156, § 1º, inc. III, da Constituição Federal, adicionado pela Emenda Constitucional nº 132, de 20 de dezembro de 2023, com o objetivo de realizar os princípios da capacidade contributiva, da igualdade tributária, da publicidade e da praticabilidade fiscal, bem como atualiza o Código Tributário Municipal, a Lei Complementar nº 7, de 7 de dezembro de 1973, os benefícios fiscais do Programa +4D de Regeneração Urbana do 4º Distrito de Porto Alegre, ampliando a abrangência para o bairro Anchieta, e renova a alíquota específica do IPTU para os imóveis prediais não residenciais utilizados exclusivamente como hotéis situados nos bairros especificados.

Art. 2º Fica alterado o § 2º do art. 3º da Lei Complementar nº 7, de 1973, conforme segue:

“Art. 3º

.....

§ 2º Não está abrangido pelo Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) o imóvel que, comprovadamente, seja utilizado para exploração extractiva vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial.

.....” (NR)

Art. 3º Fica alterado o inc. III do *caput* do art. 3º-A da Lei Complementar nº 7, de 1973, conforme segue:

“Art. 3º-A

.....

III – da execução da obra, no caso dos serviços descritos nos subitens 7.02, 7.19 e 14.14 da lista anexa;

.....” (NR)

Art. 4º Fica alterado o inc. III do § 10, o inc. I do § 17 e o inc. III do § 18, todos do art. 5º da Lei Complementar nº 7, de 1973, conforme segue:

“Art. 5º

.....
§ 10.

III – a fração do lote fiscal correspondente às unidades prediais de condomínio vertical constantes de projeto aprovado ainda não concluídas e que não tenham sido ocupadas.

.....
§ 17.

I – a aplicação da alíquota de 0,9% (zero vírgula nove por cento) prevista no *caput* deste parágrafo incidirá pelo prazo máximo, improrrogável, de 4 (quatro) anos, contados a partir do exercício seguinte ao da aprovação do projeto arquitetônico, mediante solicitação protocolizada na Secretaria Municipal da Fazenda (SMF) ou de ofício;

.....
§ 18.

III – na hipótese de não aprovação definitiva do respectivo EVU, a secretaria responsável pelo processo enviará documento comunicando a SMF, que lançará, de forma complementar e retroativa sobre o terreno, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) calculado pela alíquota territorial, abatidos os valores que já tenham sido pagos com o IPTU calculado pela alíquota especial definida no *caput* deste parágrafo; e

.....” (NR)

Art. 5º Fica alterado o inc. II do art. 6º da Lei Complementar nº 7, de 1973, conforme segue:

“Art. 6º

.....
II – na avaliação da construção: o preço do metro quadrado da construção, a área, a depreciação em função da idade, as características específicas do imóvel e o Fator de Ajuste de Mercado (FAM).” (NR)

Art. 6º Fica renumerado o parágrafo único para § 1º, mantendo a sua redação, e incluído o § 2º, todos no art. 7º da Lei Complementar nº 7, de 1973, conforme segue:

“Art. 7º

.....
§ 1º

§ 2º Imóveis com as características específicas relativas à área total territorial acima de 3.000 m², forma triangular e posição em vila ou encravado terão ajuste da avaliação do valor venal do terreno através da aplicação de redutores, conforme Tabela XIII desta Lei Complementar, que podem ser aplicados de forma cumulativa, nos termos da legislação.”

Art. 7º Ficam alterados o *caput* e os incs. I a III, incluídos os incs. IV e V com suas als. *a* e *b*, renumerado o parágrafo único como § 1º, alterando a sua redação, e incluído o § 2º, todos no art. 8º da Lei Complementar nº 7, de 7 de 1973, conforme segue:

“Art. 8º Os elementos de avaliação do valor venal das construções do imóvel são os seguintes:

I – materiais construtivos;

II – número de pavimentos;

III – vocação construtiva;

IV – Fator de Ajuste de Mercado (FAM), de acordo com a localização do imóvel;

V – depreciação em relação à idade e ao material de cada construção, iniciando-se no 6º (sexto) ano e limitada ao percentual acumulado até os 60 (sessenta) anos, nos seguintes percentuais:

a) construções em madeira: 1,2% (um vírgula dois por cento) ao ano;

b) construções em demais materiais construtivos: 0,8% (zero vírgula oito por cento) ao ano.

§ 1º O Fator de Ajuste de Mercado (FAM) não será aplicado nos tipos de construção espaço de estacionamento residencial e espaço de estacionamento não residencial.

§ 2º Imóveis com características específicas de tipos de construção e de áreas, conforme a Tabela XIV desta Lei Complementar, terão ajuste da avaliação do valor venal da construção através da aplicação de redutores.” (NR)

Art. 8º Fica incluído o art. 10-A na Lei Complementar nº 7, de 1973, conforme segue:

“Art. 10-A. O contribuinte poderá impugnar a base de cálculo obtida pela aplicação dos procedimentos previstos nos arts. 6º a 8º desta Lei Complementar, mediante apresentação de avaliação contraditória, na forma e condições estabelecidas em regulamento.

§ 1º Os imóveis que tenham características singulares ou atípicas à sua comparação com outros similares, tais como terrenos com área acima de 25.000 m² (vinte e cinco mil metros quadrados), poderão ser avaliados por critérios mais adequados às suas características, nos termos de regulamento.

§ 2º A redução implementada nos termos deste artigo poderá ser estendida até a publicação de nova Planta Genérica de Valores, nos termos e prazos estabelecidos em regulamento.”

Art. 9º Ficam alterados a al. *b* do inc. II do *caput*, os §§ 1º e 6º e incluídos os §§ 1º-A a 1º-C, todos no art. 56 da Lei Complementar nº 7, de 1973, conforme segue:

“Art. 56.

.....
II –

.....
b) igual a 100% (cem por cento) do tributo devido quando:

§ 1º A penalidade prevista no inc. I deste artigo será aplicada em dobro quando o infrator praticar atos que evidenciem falsidade e manifesta intenção dolosa ou de má fé, ou quando reincidir em infração caracterizada naquele dispositivo.

§ 1º-A. As penalidades previstas no inc. II deste artigo e no item 4 da al. c do inc. III deste artigo serão aplicadas em 100% (cem por cento) sobre a totalidade ou a diferença de imposto objeto do lançamento de ofício quando o infrator reincidir em infração caracterizada naqueles dispositivos ou praticar atos que evidenciem falsidade e manifesta intenção dolosa ou de má fé.

§ 1º-B. As penalidades previstas nos incs. I e II, e no item 4, al. c, do inc. III deste artigo, serão aplicadas em 150% (cento e cinquenta por cento) sobre a totalidade ou a diferença de imposto objeto do lançamento de ofício quando o infrator reincidir em atos que evidenciem falsidade e manifesta intenção dolosa ou de má fé.

§ 1º-C. Verifica-se a reincidência no caso de nova infração, violando a mesma norma tributária, cometida pelo mesmo infrator, dentro do prazo de 5 (cinco) anos, contados da data em que se tornar definitiva administrativamente a penalidade relativa à infração anterior.

§ 6º Afasta-se a aplicação da penalidade prevista no inc. I do *caput* deste artigo quando, antes da ação fiscal da SMF, a alteração tiver sido comunicada à Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade (Smamus).

.” (NR)

Art. 10. Fica alterada a al. *c* do § 1º do art. 59 da Lei Complementar nº 7, de 1973, conforme segue:

"Art. 59.

§ 1°.

c) quando por edital, na data de sua publicação no Diário Oficial Eletrônico de Porto Alegre (DOPA-e).

.” (NR)

Art. 11. Fica alterado o § 2º do art. 67 da Lei Complementar nº 7, de 1973, conforme segue:

“Art. 67.

§ 2º O recurso de ofício suspende a eficácia da decisão de primeira instância, exceto quanto às guias de ITBI, que devem ser disponibilizadas ao contribuinte quando da decisão de primeira instância, e será interposto no ato da decisão.

.”(NR)

Art. 12. Ficam alterados os incs. XVII e XXXII, este com suas als. *a*, *b* e *c*, e ficam alterados os §§ 9º, 16 e 17, bem como incluídos o § 16-A e o § 23, todos no art. 70 da Lei Complementar nº 7, de 1973, conforme segue:

XVII – aposentados, inativos e pensionistas, titulares de previdência oficial em caráter permanente e pessoas com deficiência cuja renda seja igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos nacionais, proprietários de um único imóvel em Porto Alegre, com valor venal de até 100.000 (cem mil) UFM's, sendo que o imóvel cujo valor venal seja superior ao limite estabelecido será tributado apenas pelo valor que o exceder;

XXXII – os imóveis localizados no polígono que inicia no entroncamento da Rua da Conceição com a Av. Presidente Castelo Branco; prossegue pela Rua da Conceição em direção à Av. Independência; segue por esta até a Rua Santo Antônio; segue por esta até a Rua Gonçalo de Carvalho; por esta até a Rua Pinheiro Machado; ingressa a Norte na Rua Pinheiro Machado e logo a Nordeste na Rua Tiradentes; ingressa a Norte na Rua Ramiro Barcelos; segue por esta até a Rua Gen. Neto; por esta até a Rua Câncio Gomes; margeia a Praça Dom Luiz Felipe de Nadal e entra na Rua Marquês do Pombal; segue por esta até a Rua Visconde do Rio Branco; por esta até a Av. Cristóvão Colombo; por esta até a Av. Benjamin Constant; prossegue por esta e segue a Norte na Rua Souza Reis; segue pela Rua Edu Chaves, ingressa a Nordeste pela Av. dos Estados até o limite sudoeste da propriedade do Aeroporto Salgado Filho, segue este limite até a Rua Ouro Preto, por essa até a Rua Taim, desse ponto segue por uma linha reta e imaginária a Leste até a Avenida Dique, por onde segue a Norte, segue pela Orla do Rio Gravataí, prossegue por esta a Noroeste em direção ao limite do município; segue contornando o limite do município em direção a oeste; após a sul-sudoeste até encontrar o ponto de origem, isto é, a intersecção da Rua da Conceição com a Av. Presidente Castelo Branco:

- a) com Carta de Habitação, ou documento anterior que autorize a ocupação, expedida até 31 de dezembro de 1970 e adquiridos durante o período de 1º de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2028;
- b) com Carta de Habitação decorrente de projeto arquitetônico aprovado entre 1º de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2028; ou
- c) com Carta de Habitação e Certificação Sustentável Diamante, nos termos do Decreto nº 21.789, de 2022 e alterações posteriores, emitida entre 1º de maio de 2022 a 31 de dezembro de 2028.

§ 9º Para fins de apuração da renda prevista no inc. XVII, será considerado o valor do benefício previdenciário individual de cada sujeito passivo solidariamente responsável pelo imposto, inclusive na hipótese do § 7º deste artigo.

§ 16. Os benefícios previstos nas als. *a* e *b* do inc. XXXII do *caput* deste artigo terão eficácia até 31 de dezembro de 2033, por inscrição do cadastro imobiliário, desde que cumpridos os demais requisitos legais, sendo que, na hipótese da al. *b*, a isenção incidirá exclusivamente sobre as áreas correspondentes às novas edificações ou ao incremento de área construída em edificação existente.

§ 16-A. O cálculo da isenção prevista na hipótese da al. *b* do inc. XXXII do *caput* deste artigo tomará como base a data do requerimento do benefício, conforme disposto em regulamento.

§ 17. O benefício previsto na al. *c* do inc. XXXII do *caput* deste artigo terá eficácia até 31 de dezembro de 2030, por inscrição do cadastro imobiliário, desde que cumpridos os demais requisitos legais e devendo respeitar o prazo de validade do certificado.

§ 23. A isenção prevista no inc. XVII do *caput* deste artigo estende-se ao idoso que se enquadrar no benefício de prestação continuada de que tratam o inc. V do art. 203 da Constituição Federal e o art. 20 da Lei Federal nº 8.742, de 7 de dezembro de 1993.” (NR)

Art. 13. Fica alterado o item 2 da al. *a* do inc. I do art. 72 da Lei Complementar nº 7, de 1973, conforme segue:

“Art. 72.

I –

a)

2. a partir dos lançamentos retroativos de IPTU ou TCL, ou de ambos, desde que a isenção seja solicitada na forma de reclamação tempestiva desses lançamentos ou no próprio requerimento do processo administrativo que tenha gerado o lançamento, desde que não tenham ocorrido lançamentos em cargas gerais de IPTU ou TCL desses exercícios e observado, ainda, o preenchimento dos requisitos da lei em exercício anterior à vigência da isenção; e

.....” (NR)

Art. 14. Ficam incluídas as Tabelas XIII e XIV na Lei Complementar nº 7, de 1973, conforme Anexos I e II desta Lei Complementar, respectivamente.

Art. 15. O valor do IPTU será calculado pela multiplicação entre a base de cálculo e a alíquota, observada a sua progressividade quando prevista em lei.

Parágrafo único. Os descontos previstos em lei serão aplicados ao valor do IPTU calculado na forma do *caput*, salvo se disposto de outra forma na legislação tributária municipal.

Art. 16. O valor do IPTU, calculado de acordo com o disposto nos arts. 5º a 10-A da Lei Complementar nº 7, de 1973, não poderá ter acréscimo superior à correção monetária aplicável somada ao percentual de 10% (dez por cento) ou 42 (quarenta e duas) UFMs, prevalecendo o que for maior.

§ 1º A referência para o acréscimo é o valor do imposto lançado no exercício imediatamente anterior, expresso em UFM e considerando a correção monetária.

§ 2º Não será aplicado o disposto no *caput* deste artigo aos imóveis que não tiveram lançamento de IPTU no exercício anterior.

§ 3º Em caso de alteração de dados cadastrais do imóvel, o valor de referência para aplicação dos limites será o que resultaria da aplicação das alíquotas vigentes aos dados cadastrais atualizados.

§ 4º O disposto neste artigo aplicar-se-á aos fatos geradores ocorridos nos exercícios de 2026 e 2028.

Art. 17. Fica alterado o *caput* do art. 13 da Lei Complementar nº 881, de 20 de abril de 2020, conforme segue:

“Art. 13. O Executivo Municipal deverá atualizar a planta genérica de valores imobiliários ao menos uma vez a cada 4 (quatro) anos.

.....” (NR)

Art. 18. Ficam alterados o inc. VIII do *caput* e os incs. I e III do § 8º, todos do art. 8º da Lei Complementar nº 197, de 21 de março de 1989, conforme segue:

“Art. 8º.....
.....

VIII – os imóveis localizados no polígono que inicia no entroncamento da Rua da Conceição com a Av. Presidente Castelo Branco; prossegue pela Rua da Conceição em direção à Av. Independência; segue por esta até a Rua Santo Antônio; segue por esta até a Rua Gonçalo de Carvalho; por esta até a Rua Pinheiro Machado; ingressa a Norte na Rua Pinheiro Machado e logo a Nordeste na Rua Tiradentes; ingressa a Norte na Rua Ramiro Barcelos; segue por esta até a Rua Gen. Neto; por esta até a Rua Câncio Gomes; margeia a Praça Dom Luiz Felipe de Nadal e entra na Rua Marquês do Pombal; segue por esta até a Rua Visconde do Rio Branco; por esta até a Av. Cristóvão Colombo; por esta até a Av. Benjamin Constant; prossegue por esta e segue a Norte na Rua Souza Reis; segue pela Rua Edu Chaves, ingressa a Nordeste pela Av. dos Estados até o limite sudoeste da propriedade do Aeroporto Salgado Filho, segue este limite até a Rua Ouro Preto, por essa até a Rua Taim, desse ponto segue por uma linha reta e imaginária a Leste até a Avenida Dique, por onde segue a Norte, segue pela Orla do Rio Gravataí, prossegue por esta a Noroeste em direção ao limite do município; segue contornando o limite do município em direção a oeste; após a sul-sudoeste até encontrar o ponto de origem, isto é, a intersecção da Rua da Conceição com a Av. Presidente Castelo Branco;

.....
§ 8º

I – em caso de imóveis edificados, se aplica aos imóveis com Carta de Habitação, expedida até 31 de dezembro de 1970 ou outro documento que comprove essa expedição;

III – deve ser requerido no período de 1º de janeiro de 2023 a 31 de dezembro de 2028.

.....” (NR)

Art. 19. A concessão dos benefícios fiscais dispostos nos incs. XXXII do art. 70 da Lei Complementar nº 7, de 1973, e no inc. VIII do art. 8º da Lei Complementar nº 197, de 1989, fica limitada aos valores descritos em “Renúncia de Receita Prevista”, para cada exercício, conforme o Anexo II - De Metas Fiscais, VII - Estimativa e Compensação da Renúncia da Receita da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) 2026, Lei nº 14.343, de 17 de outubro de 2025.

Parágrafo único. Fica vedada a concessão de novos benefícios a partir do atingimento do limite disposto no *caput* deste artigo.

Art. 20. Para os imóveis prediais não residenciais utilizados exclusivamente como hotéis e localizados nos bairros Centro Histórico, Floresta, São Geraldo, Navegantes, Humaitá e Farrapos, a alíquota do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) para a faixa de valor venal maior que 14.946 (quatorze mil, novecentas e quarenta e seis) UFM's, constante na Tabela IX anexa à Lei Complementar nº 7, de 7 de dezembro de 1973, será de 0,6% (zero vírgula seis por cento) para os anos de 2026 a 2028.

Art. 21. Ficam mantidas as vigências dos benefícios previstos nas als. *a* e *b* do inc. XXXII do art. 70 da Lei Complementar nº 7, de 1973, concedidos até a data de publicação desta Lei Complementar.

Art. 22. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

Parágrafo único. Excetuam-se ao disposto no *caput* deste artigo os arts. 13, 19 e 20, 21 e inc. II do art. 24, que entram em vigor em 1º de janeiro de 2026.

Art. 23. Ficam revogados os seguintes dispositivos:

I – na Lei Complementar nº 7, de 7 de dezembro de 1973:

- a) o § 11º do art. 5º;
- b) o art. 8º-A;
- c) o parágrafo único do art. 9º;
- d) o § 1º do art. 15;
- e) o art. 17-B;
- f) o § 2º do art. 59;
- g) os incs. VIII, X, XI e XXVI do *caput* do art. 70;
- h) a al. b do § 1º do art. 70;
- i) a Tabela XI.

II – o art. 3º da Lei Complementar nº 997, de 21 de dezembro de 2023.

J U S T I F I C A T I V A:

Encaminho à consideração desta Casa o Projeto de Lei Complementar que atualiza os critérios de avaliação dos imóveis de Porto Alegre e promove ajustes essenciais na legislação tributária municipal. Esta iniciativa cumpre a obrigação prevista na Lei Complementar nº 881, de 20 de abril de 2020, que determina que o prefeito, no primeiro ano de cada mandato, encaminhe ao Legislativo a proposta de revisão da Planta Genérica de Valores. Trata-se, portanto, de um dever legal que exige responsabilidade técnica e transparência na condução do processo.

A atualização ora apresentada ocorre em um contexto nacional de mudanças relevantes no sistema tributário. A Emenda Constitucional nº 132, de 2023, ao reformular o modelo vigente, autorizou os municípios a definirem, por lei, os critérios adotados para a apuração do valor venal dos imóveis. Ao incorporar essa diretriz, Porto Alegre fortalece a segurança jurídica do processo e estabelece parâmetros claros e objetivos para as futuras revisões.

Os critérios atualmente utilizados pelo Município foram construídos há muitas décadas e deixaram de refletir de forma adequada a dinâmica imobiliária da cidade. A evolução urbana, o adensamento de bairros, a recuperação de áreas degradadas, a presença de novas tipologias de empreendimento e a própria diversidade econômica de Porto Alegre tornaram a sistemática anterior insuficiente e de difícil compreensão pelo contribuinte. Atualizá-la é não apenas cumprir a lei, mas alinhar o sistema tributário municipal à realidade vivida pela população.

O novo modelo simplifica e moderniza a avaliação dos imóveis, substituindo mecanismos complexos e sucessivas camadas de correção por critérios diretos, transparentes e baseados em dados reais de mercado. A cidade deixa de ser dividida em apenas três grandes zonas fiscais e passa a contar com regiões homogêneas que retratam, com muito mais precisão, as diferenças urbanas e a valorização de cada área. Os tipos construtivos, historicamente numerosos e pouco intuitivos, são reorganizados de forma mais simples e clara, garantindo maior coerência à classificação das edificações.

A proposta também estabelece redutores que, reduzem distorções e asseguram tratamento adequado a imóveis e terrenos com limitações físicas ou urbanísticas. Da mesma forma, introduz-se uma nova sistemática de depreciação anual, que corrige defasagens e confere maior aderência às normas técnicas de avaliação.

Aproximadamente 95% (noventa e cinco por cento) dos imóveis da cidade terão redução ou não sofrerão impacto relevante no valor do Imposto sobre a Propriedade Predial e territorial Urbana (IPTU), sendo que cerca de 20% (vinte por cento) dos imóveis terão ajuste para baixo e 75% (setenta e cinco) permanecerão sem alteração significativa, admitida pequena variação de até 1% (um por cento) ou reajuste médio de R\$ 9,00 (nove reais) por parcela. Apenas 5% (cinco por cento) dos imóveis, em sua maioria altamente defasados em relação ao mercado, terão ajuste mais significativo, e mesmo assim estarão sujeitos à trava anual de 10% (dez por cento) até o ano de 2028, com vista a preservar a segurança jurídica e evitar aumentos abruptos da carga tributária, em linha com modelos adotados por outras capitais.

Mantém-se, ainda, o direito de contestação do valor venal, preservando a transparência e assegurando que cada cidadão possa apresentar avaliação própria sempre que entender necessário.

Importante destacar que no âmbito nacional, Curitiba, São Paulo e Fortaleza já encaminharam revisões legislativas similares em 2025, adequadas à Reforma Tributária e com aplicação de travas anuais, demonstrando que Porto Alegre acompanha a tendência nacional de modernização da avaliação imobiliária e adoção de critérios técnicos transparentes.

E ao ser realizada uma comparação com os projetos das demais capitais, verifica-se que a solução adotada por Porto Alegre é mais vantajosa ao contribuinte. Em Curitiba, por exemplo, a trava

**SAIU MORTO, SAIU VIVO
A VIDA DO Povo FOI CASSADO, MAS NÃO ENTREGO
PORTO-ALEGRENSE.**

aprovada é significativamente mais elevada, chegando a 18% (dezoito por cento) por ano até 2029, o que permite aumentos anuais muito superiores aos permitidos no Município. Em São Paulo, o modelo prevê travas diferenciadas por tipo de imóvel, permitindo aumento anual de até 10% (dez por cento) para imóveis residenciais e 12% (doze por cento) para imóveis comerciais, valores que podem gerar maior impacto no contribuinte quando comparados ao limite uniforme e mais moderado praticado em Porto Alegre. Já Fortaleza, embora tenha atualizado seus critérios de avaliação conforme a Reforma Tributária, não estabeleceu qualquer trava, o que significa que os contribuintes daquela capital estão integralmente sujeitos ao reajuste decorrente da nova valoração sem limites graduais.

Dessa forma, ao adotar uma trava fixa de 10% (dez por cento) até o ano de 2028, Porto Alegre implementa um modelo mais protetivo e equilibrado, assegurando que a atualização da PGV ocorra de forma gradual, com impacto reduzido ao contribuinte e total alinhamento aos princípios da razoabilidade, justiça fiscal e capacidade contributiva, mostrando-se mais favorável ao contribuinte e, ao mesmo tempo, preservando a transparência e a previsibilidade do sistema tributário municipal.

A proposta integra um pacote mais amplo de modernização tributária e estímulo econômico, que inclui incentivos ao 4º Distrito, com a inclusão do bairro Anchieta no perímetro. Também estão incluídas políticas para o Centro Histórico, manutenção de alíquotas para hotéis e regularização de entidades comunitárias com isenção tributária.

Estamos, portanto, diante de uma oportunidade de atualizar instrumentos essenciais para o funcionamento do município, tornar o sistema mais simples, justo e transparente e aproximar a legislação da realidade efetiva da cidade. Com essa proposta, Porto Alegre reforça seu compromisso com uma gestão fiscal responsável, com a segurança jurídica e com a melhoria do ambiente de negócios.

São essas, Senhora Presidente, as nossas considerações, ao mesmo tempo em que submeto o Projeto de Lei Complementar à apreciação dessa Casa, aguardando breve tramitação legislativa e a necessária aprovação da matéria.

Documento assinado eletronicamente por **Sebastião Melo, Prefeito do Município de Porto Alegre**, em 02/12/2025, às 21:56, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **36877856** e o código CRC **0432813E**.