

DECRETO Nº 206/2026

Institui a Comissão Técnica Especial de Análise e Revisão da Planta de Valores Genéricos destinada à apuração da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, disciplina seu funcionamento, revoga o Decreto nº 242/2022 e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE UMUARAMA, ESTADO DO PARANÁ, no uso das atribuições que lhe conferem os arts. 66 e 91 da Lei Orgânica do Município;

CONSIDERANDO o disposto no art. 156, § 1º, inciso III, da Constituição Federal, que autoriza a atualização da base de cálculo do IPTU pelo Poder Executivo conforme critérios estabelecidos em lei municipal;

CONSIDERANDO que, nos termos dos arts. 33, 97 e 99 da Lei Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 – Código Tributário Nacional, a base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel e os decretos devem observar os limites e o alcance da lei regulamentada;

CONSIDERANDO o disposto nos arts. 19, 19-A e 20 da Lei Complementar Municipal nº 380, de 30 de setembro de 2014;

CONSIDERANDO que a Planta de Valores Genéricos constitui instrumento técnico de avaliação em massa dos imóveis urbanos, destinado à apuração impessoal, uniforme e fundamentada do valor venal para fins de IPTU;

CONSIDERANDO a necessidade de revisão dos valores unitários e dos elementos territoriais e construtivos, de modo que guardem correspondência com a realidade econômica e imobiliária do Município;

CONSIDERANDO as recomendações constantes do Acórdão nº 508/2022 e da Nota Técnica nº 14/2022 do Tribunal de Contas do Estado do Paraná;

CONSIDERANDO as diretrizes para criação, instituição e atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário estabelecidas pela Portaria MDR nº 3.242, de 9 de novembro de 2022;

CONSIDERANDO a necessidade de assegurar legalidade, igualdade tributária, capacidade contributiva, segurança jurídica, transparência, motivação técnica, proteção de dados pessoais, participação social e defesa do meio ambiente;

CONSIDERANDO que os estudos e as conclusões da Comissão não possuem eficácia tributária automática, dependendo a revisão da Planta de Valores Genéricos da adoção da forma legal constitucionalmente adequada;

D E C R E T A :

Art. 1º Fica instituída a Comissão Técnica Especial de Análise e Revisão da Planta de Valores Genéricos – CPVG, de natureza temporária, técnica, consultiva e propositiva.

§ 1º A Comissão terá por finalidade elaborar estudos, diagnósticos e proposta técnica para a revisão e atualização da Planta de Valores Genéricos utilizada na apuração do valor venal dos imóveis para fins de lançamento do IPTU, observados os critérios estabelecidos na legislação vigente.

§ 2º As conclusões da Comissão terão caráter opinativo e propositivo e não produzirão, por si só, alteração da base de cálculo, dos valores venais ou dos lançamentos tributários.

§ 3º A Comissão não terá competência para instituir ou majorar tributos, modificar alíquotas, efetuar lançamentos tributários ou praticar atos privativos da Administração Tributária.

§ 4º Os trabalhos da Comissão não abrangerão a fixação da base de cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, nem a definição de valor mínimo, valor de referência ou qualquer presunção de valor aplicável às transmissões imobiliárias.

Art. 2º A Comissão será composta pelos seguintes representantes, com direito a voto:

I – 03 (três) representantes da Secretaria Municipal de Fazenda;

II – 1 (um) representante do órgão municipal responsável pelo planejamento urbano, obras e engenharia;

III – 1 (um) representante do órgão municipal responsável pela habitação;

IV – 1 (um) representante do órgão municipal responsável pelo meio ambiente;

V – 1 (um) representante do órgão municipal responsável pela tecnologia da informação;

VI – 1 (um) representante indicado pela Associação Comercial, Industrial e Agrícola de Umuarama – ACIU;

VII – 1 (um) representante indicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil – SINDUSCON;

VIII – 1 (um) representante indicado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA;

IX – 1 (um) representante indicado pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU;

X – 1 (um) representante indicado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI;

XI – 1 (um) representante indicado pela Associação das Empresas do Ramo Imobiliário de Umuarama – Sistema Venda Rápida;

XII – 1 (um) representante indicado pelo Conselho de Desenvolvimento de Umuarama – CDU.

§ 1º A Procuradoria-Geral do Município indicará representante para prestar assessoramento jurídico à Comissão, sem direito a voto.

§ 2º O órgão municipal de Controle Interno poderá indicar representante para acompanhar os trabalhos como observador, sem direito a voto.

§ 3º Poderão ser convidados representantes da OAB, do SINCOUMA, de instituições de ensino e de outras entidades públicas ou privadas, sem direito a voto.

§ 4º Cada órgão ou entidade indicará um membro titular e um suplente.

§ 5º Os membros serão designados por portaria do Chefe do Poder Executivo.

§ 6º A participação de representantes externos não transfere às entidades indicantes qualquer competência administrativa ou tributária.

Art. 3º A presidência da Comissão será exercida por representante da Secretaria Municipal de Fazenda, designado na portaria de nomeação.

§ 1º Compete ao Presidente:

I – convocar e presidir as reuniões;

II – coordenar e organizar os trabalhos;

III – solicitar informações e apoio técnico aos órgãos municipais;

§ 2º A Secretaria Municipal de Fazenda disponibilizará servidor para exercer a secretaria executiva da Comissão.

Art. 4º A Comissão reunir-se-á mediante convocação de seu Presidente, inclusive por meio eletrônico.

§ 1º A Comissão deliberará com a presença de, no mínimo, 2 (dois) membros representantes da Administração Pública Municipal, e 2 (dois) membros representantes de setores externos à Administração Pública Municipal com direito a voto.

§ 2º As manifestações serão aprovadas por maioria simples dos membros presentes com direito a voto.

§ 3º Em caso de empate, caberá ao Presidente exercer o voto de desempate, além de seu voto ordinário.

§ 4º O membro poderá apresentar manifestação divergente, que será registrada em ata e, se requerido, anexada ao relatório final.

§ 5º As reuniões poderão ser presenciais, virtuais ou híbridas, desde que assegurada a identificação dos participantes e o registro das deliberações.

Art. 5º As reuniões serão registradas em ata, contendo:

- I – data, horário e local;
- II – participantes;
- III – assuntos e documentos analisados;
- IV – deliberações;
- V – impedimentos declarados;
- VI – manifestações divergentes;

Art. 6º O membro deverá declarar-se impedido de participar da análise ou deliberação quando:

- I – possuir interesse pessoal, profissional ou econômico direto na matéria;
- II – representar ou prestar serviços a pessoa ou empreendimento diretamente afetado pelo ponto específico analisado;
- III – manter relação capaz de comprometer sua independência ou imparcialidade;
- IV – estiver presente qualquer circunstância que possa suscitar dúvida objetiva sobre sua atuação.

Parágrafo único. O impedimento será registrado em ata, e o membro não participará da discussão nem da votação da matéria.

Art. 7º Os membros e demais participantes que tiverem acesso a informações não públicas assinarão termo de compromisso, do qual constarão:

- I – declaração de inexistência de conflito de interesses, ressalvadas as hipóteses supervenientes;
- II – compromisso de confidencialidade;
- III – ciência quanto às normas relativas ao sigilo fiscal;
- IV – ciência quanto às disposições da legislação de proteção de dados pessoais;
- V – compromisso de utilização das informações exclusivamente para as finalidades dos trabalhos da Comissão.

Parágrafo único. O dever de confidencialidade permanecerá mesmo após o encerramento dos trabalhos.

Art. 8º Compete à Comissão:

- I – executar os levantamentos cadastrais, territoriais e imobiliários;
- II – examinar a origem, a qualidade, a atualidade e a representatividade dos dados;
- III – estudar, propor e avaliar metodologias de avaliação em massa compatíveis com a legislação aplicável;
- IV – verificar a observância da legislação e das normas técnicas aplicáveis;
- V – identificar possíveis distorções entre imóveis com características equivalentes;
- VI – propor diligências e estudos complementares;
- VII – analisar as contribuições recebidas em consulta ou audiência pública;
- VIII – emitir relatório técnico conclusivo;

Art. 9º Os estudos observarão, conforme sua pertinência:

- I – as técnicas aplicáveis à avaliação de bens;
- II – métodos de avaliação em massa uniformes, objetivos e reproduzíveis;
- III – dados de transações e ofertas imobiliárias devidamente tratados;
- IV – informações cadastrais, urbanísticas, territoriais e construtivas;
- V – técnicas de geoprocessamento, estatística e análise espacial;
- VI – tratamento de elementos atípicos e de negócios realizados em condições especiais;
- VII – data de referência expressamente identificada;

Art. 10. Os estudos poderão utilizar, observadas a legislação aplicável, a finalidade do tratamento e a proteção das informações:

- I – dados do Cadastro Imobiliário Municipal e do Cadastro Territorial Multifinalitário;
- II – informações de transações imobiliárias;
- III – registros e informações disponibilizados pelos serviços notariais e registrais;
- IV – dados provenientes do Sinter e do Cadastro Imobiliário Brasileiro – CIB;

V – dados de instituições financeiras, órgãos públicos e entidades da construção civil, quando legalmente disponíveis;

VI – pesquisas e ofertas do mercado imobiliário, submetidas a tratamento técnico;

VII – informações fornecidas por corretores, imobiliárias, construtoras e entidades representativas;

VIII – levantamentos aerofotogramétricos, imagens de satélite, geoprocessamento e vistorias de campo;

IX – índices e custos unitários divulgados por entidades técnicas reconhecidas;

X – Observatório do Mercado Imobiliário, caso existente;

XI – outras fontes idôneas, identificadas e tecnicamente justificadas.

Art. 11. A proposta técnica preliminar será submetida à audiência pública, destinada à apresentação da metodologia utilizada, das principais premissas, dos resultados preliminares e dos impactos estimados da revisão.

§ 1º Será assegurada a possibilidade de apresentação de contribuições pela sociedade, que serão analisadas pela Comissão e respondidas de maneira fundamentada, admitido o agrupamento por assunto quando houver manifestações de conteúdo semelhante.

§ 2º A divulgação da proposta e a realização da audiência pública observarão a proteção do sigilo fiscal, dos dados pessoais e das demais informações legalmente protegidas.

§ 3º A audiência pública e as contribuições recebidas terão natureza participativa e consultiva e não substituirão as competências legalmente atribuídas ao Poder Executivo, à Administração Tributária ou ao Poder Legislativo.

Art. 12. A direção dos trabalhos de natureza tributária, a custódia das bases de dados fiscais, a definição dos procedimentos administrativos e a elaboração dos atos de competência da Administração Tributária permanecerão sob responsabilidade dos servidores municipais legalmente competentes.

Parágrafo único. A participação de representantes externos possui caráter técnico e colaborativo e não implica exercício de função típica da Administração Tributária.

Art. 13. A Comissão terá prazo de 90 (noventa) dias para conclusão dos trabalhos, contado da data de sua reunião de instalação.

Parágrafo único. O prazo poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante justificativa da Comissão e ato do Chefe do Poder Executivo.

Art. 14. Para o desempenho de suas atribuições, a Comissão poderá solicitar, por intermédio de seu Presidente, equipamentos, informações e apoio técnico dos órgãos municipais.

Parágrafo único. O atendimento das solicitações observará a competência, a disponibilidade e a direção administrativa de cada órgão.

Art. 15. Concluídos os trabalhos, o relatório técnico final e os respectivos documentos serão encaminhados:

I – à Secretaria Municipal de Fazenda, para análise tributária e administrativa;

II – à Procuradoria-Geral do Município, para exame de legalidade;

III – ao órgão de Controle Interno, para ciência e manifestação no âmbito de suas competências;

IV – ao Chefe do Poder Executivo, para decisão motivada e adoção das providências legalmente cabíveis.

§ 1º Quando a proposta implicar alteração de fórmula, critério, fator, categoria ou elemento reservado à lei, deverá ser encaminhado o correspondente projeto legislativo.

§ 2º Quando a proposta puder ser implementada pelo Poder Executivo, deverão ser demonstrados expressamente os critérios legais que autorizam o ato e os limites da regulamentação.

§ 3º A manifestação favorável da Comissão não vincula o Chefe do Poder Executivo nem obriga a edição de ato de atualização da Planta de Valores Genéricos.

Art. 16. É vedado à Comissão:

I – fixar definitivamente a base de cálculo do IPTU;

II – modificar alíquotas, fórmulas ou critérios legais;

III – determinar lançamentos tributários individuais;

IV – decidir impugnações ou pedidos de revisão de lançamento;

V – utilizar a Planta de Valores Genéricos como base mínima obrigatória do ITBI;

VI – divulgar informações protegidas por sigilo;

VII – adotar critérios sem fundamento legal ou técnico;

VIII – conferir eficácia tributária automática às suas conclusões.

Art. 17. A participação dos servidores públicos municipais na Comissão será considerada serviço público relevante, sem prejuízo do exercício das atribuições próprias dos respectivos cargos.

§ 1º Os membros representantes da sociedade civil poderão fazer jus ao pagamento de jeton por participação efetiva nas reuniões da Comissão, nos valores, condições e limites estabelecidos em lei específica.

§ 2º O pagamento do jeton ficará condicionado à efetiva participação do membro na reunião, devidamente registrada em ata, não sendo devido ao suplente quando não atuar em substituição ao titular.

§ 3º Não farão jus ao pagamento de jeton os representantes da Procuradoria-Geral do Município, do Controle Interno, os convidados e os demais participantes sem direito a voto, salvo disposição legal expressa em contrário.

§ 4º O pagamento do jeton não gera vínculo empregatício ou funcional com o Município, nem direito à incorporação, férias, décimo terceiro salário ou qualquer outra vantagem de natureza funcional.

Art. 18. Fica revogado o Decreto nº 242, de 12 de agosto de 2022, preservada a validade dos atos regularmente praticados durante sua vigência.

Art. 19. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL, aos 14 de agosto de 2026.

ANTONIO FERNANDO SCANAVACA
Prefeito Municipal

CLEBER BOMFIM
Secretário Municipal de Administração

PUBLICADO NO JORNAL
"DIÁRIO OFICIAL DOS MUNICÍPIOS DO PARANÁ"
DE 17/08/2026 DE N.º 3596
UMUARAMA, 17/08/2026
Dimir
DIVISÃO DE ATOS OFICIAIS