

## MENSAGEM À CÂMARA N. 024 /2025

Prefeitura de Paraty, em 24 de Novembro de 2025.

Ao

Excelentíssimo Senhor

**VAGNO MARTINS DA CRUZ**

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de Paraty/RJ.

Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Submeto à elevada apreciação desta Casa Legislativa o Projeto de Lei Complementar que atualiza a Planta Genérica de Valores (PGV) e a Taxa de Coleta de Lixo (TCL) do Município de Paraty, promovendo alterações técnicas na Lei Complementar nº 107/2022 – Código Tributário Municipal (CTM).

A atualização ora proposta decorre de determinação expressa do Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro, constante do Acórdão nº 080744/2024, Processo nº 246.215-5/23, que identificou a necessidade de instituição e adequação da PGV municipal com base em critérios técnicos reconhecidos, vinculados às normas da ABNT (NBR 14.653). O Município elaborou o Estudo de Avaliação anexo, observando rigor metodológico e utilizando parâmetros aceitos nacionalmente para valoração imobiliária.

Uma PGV defasada compromete a arrecadação e a capacidade de financiamento das políticas públicas, sobretudo nas áreas de educação, saúde, infraestrutura, saneamento e manutenção urbana. A recomposição proposta, todavia, foi estruturada com pleno respeito aos princípios constitucionais da capacidade contributiva, razoabilidade e vedação ao confisco, assegurando previsibilidade e mitigando impactos abruptos ao contribuinte.

Para isso, o Projeto estabelece, no Artigo 2º, um mecanismo de transição decenal, pelo qual os valores de IPTU e TCL serão atualizados gradualmente entre 2026 e 2035, com limites máximos de acréscimo anual:

- 30% para o valor unitário de terreno,
- 15% para o valor unitário de edificação,
- 15% para o valor unitário da TCL (VU).



(24) 3371-9915  
(24) 3371-9909



www.pmparaty.rj.gov.br  
secretariaexecutivaparaty@gmail.com



Rua José Balbino da Silva nº 142,  
Bairro Pontal - Paraty - RJ - 23970-000

O parágrafo único do mesmo artigo institui uma proteção ao erário, determinando que, caso a inflação medida pelo IPCA supere esses limites em determinado exercício, o índice inflacionário prevalecerá como limitador, evitando perda real de arrecadação e assegurando a sustentabilidade fiscal.

Trata-se de medida de justiça fiscal, estritamente necessária para corrigir distorções acumuladas e garantir que o Município mantenha capacidade de financiar serviços essenciais, sem onerar de forma abrupta a população.

Diante do exposto, submeto o presente Projeto de Lei à apreciação dos Nobres Vereadores, solicitando sua aprovação em regime de urgência, em razão do relevante interesse público.

Atenciosamente,

**JOSÉ CARLOS PORTO NETO**  
Prefeito



(24) 3371-9915  
(24) 3371-9909



[www.pmparaty.rj.gov.br](http://www.pmparaty.rj.gov.br)  
[secretariaexecutivaparaty@gmail.com](mailto:secretariaexecutivaparaty@gmail.com)



Rua José Balbino da Silva nº 142,  
Bairro Pontal - Paraty - RJ - 23970-000



## EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

A proposição visa cumprir determinação expedida pelo Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro no Acórdão nº 080744/2024, lavrado no Processo nº 246.215-5/23, em especial a Determinação 1.5.1.5, que impõe ao Município a adoção de PGV atualizada, conforme o art. 97, IV, do CTN, e fundamentada em boas práticas de avaliação reconhecidas pela ABNT (NBR 14.653-1 e 14.653-2).

A atualização ora proposta observa tais requisitos, incorporando parâmetros técnicos aferidos em Estudo de Avaliação próprio. Além disso, o Projeto adota um modelo de transição gradual, previsto no Art. 2º, com vigência entre 2026 e 2035, assegurando que os contribuintes não experimentem aumento abrupto no valor do IPTU e da TCL, ao mesmo tempo em que permite ao Município recompor sua capacidade orçamentária.

Os limites de acréscimo anual fixados — 30% para terrenos, 15% para edificações e 15% para o VU da TCL — reforçam o compromisso com a moderação e a responsabilidade fiscal, preservando a capacidade contributiva do cidadão.

Diante do exposto, e considerando a relevância do tema para a justiça fiscal, a regularidade da gestão tributária e a sustentabilidade financeira do Município, submeto o presente Projeto à apreciação desta Casa Legislativa, confiando em sua aprovação em regime de urgência

Atenciosamente,

**JOSÉ CARLOS PORTO NETO**

Prefeito



(24) 3371-9915  
(24) 3371-9909



www.pmparaty.rj.gov.br  
secretariaexecutivaparaty@gmail.com



Rua José Balbino da Silva nº 142,  
Bairro Pontal - Paraty - RJ - 23970-000

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR \_\_\_\_\_ 2025

**Altera a LC 107/2022 para atualizar a Planta Genérica de Valores de Terrenos (PGV) do IPTU e a Taxa de Coleta de Lixo (TCL), e dá outras providências.**

A CÂMARA MUNICIPAL DE PARATY aprova e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I** **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º A lei complementar nº 107/2022 passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 218 .....

(...)

§2º (revogado)

Art. 290. A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, correspondente ao valor pelo qual se negociaria o bem imóvel dentro das condições normais do mercado vigente, entendido como o valor calculado de acordo com os Anexos I e II - Tabelas de Valores, Fatores e Fórmulas, que serão obtidos da seguinte maneira:

I - para o terreno: pela multiplicação de sua área ou de sua parte ideal pelo valor do metro quadrado do terreno aplicados os fatores de correção;

II - para a construção: pela multiplicação da área construída pelo valor unitário do metro quadrado de edificação, aplicados os fatores de correção.

Parágrafo único. A base de cálculo, nos termos do caput deste artigo, deverá ser atualizada, periodicamente, de acordo com valor de mercado, ao menos uma vez a cada 4 (quatro) anos, devendo-se adotar critérios que reflitam a valorização ou desvalorização dos imóveis existentes no território municipal, de acordo com o mercado imobiliário, não se limitando à simples aplicação de índices inflacionários do período.

(...)

Artigo 292. O valor venal dos imóveis será apurado pelo Poder Executivo, com base em critérios técnicos pertinentes, podendo considerar, em relação ao terreno e à construção:

I - os elementos geométricos que definem a forma, a superfície do terreno e das edificações;



(24) 3371-9915  
(24) 3371-9909



www.pmparaty.rj.gov.br  
secretariaexecutivaparaty@gmail.com



Rua José Balbino da Silva nº 142,  
Bairro Pontal - Paraty - RJ - 23970-000



II - o valor venal unitário do terreno, considerando localização e a infraestrutura urbana do seu entorno;

III - as características construtivas, usos, tipologia, padrões de acabamento das edificações e o custo de construção, a utilização e demais atributos físicos;

IV - o valor do metro quadrado unitário de construções, tendo por base definições de órgãos técnicos oficiais ou de entidades empresariais especializadas no setor.

V - fatores de correção relativos à localização, equipamentos urbanos e situação pedológica e topográfica dos terrenos, aliados à categoria, idade e estado de conservação das edificações, conforme as fórmulas e tabelas do Anexo I desta Lei.

VI - a valorização e a desvalorização, com base nos valores praticados no mercado imobiliário;

VII - outros critérios técnicos pertinentes definidos em ato do Poder Executivo.

§ 1º. A determinação prevista no caput deste artigo será fundamentada nas Tabelas de Valores, Fatores e Fórmulas - Anexo I, com indicação do valor unitário dos terrenos, em função de sua localização e destinação e Mapa de Zoneamento Fiscal.

§ 2º. As Tabelas de Valores, Fatores e Fórmulas referidos neste artigo, obtidos de acordo com o prescrito nos incisos I a V deste artigo, poderão ser revisados anualmente.

§ 3º. A área edificada da unidade será obtida através dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também a superfície coberta:

I - das sacadas, varandas e terraços de cada pavimento;

II - das garagens ou vagas;

III - das áreas destinadas ao lazer e demais áreas de uso comum da edificação, na proporção da fração ideal da unidade privativa;

IV - das demais partes comuns, proporcionalmente ao número de unidades construídas.

§ 4º. A área do terreno considerada no cálculo do imposto relativo a imóveis situados em condomínios fechados é obtida pela soma da área do terreno de uso comum, dividida pelo número de condôminos com a área do terreno de uso privativo.

§ 5º. Não havendo a revisão prevista no § 2º deste artigo, as Tabelas de Valores, Fatores e Fórmulas referida será corrigida monetariamente, onde couber, utilizando-se os índices oficiais adotados pelo Município para a atualização de seus créditos tributários.

§ 6º. Na determinação dos valores venais dos imóveis, poderão ser aplicadas metodologias e normas técnicas de avaliação de imóveis, sistemas de informações geográficas, técnicas de geoestatística, inteligência artificial, entre outras cientificamente pertinentes.

§ 7º. Os imóveis ou áreas de imóveis que tenham características singulares, como os que possuam restrições fáticas ou jurídicas à sua comparação com outros similares, deverão ser avaliados por critérios que capturem as suas peculiaridades especiais.

(...)

Art. 294 (...)

I - imóveis territoriais, terrenos vazios com muros e calçadas- 1,20%;

II - (...)

III - (revogado)

IV - (revogado)

V - (...)

VI - (...)

VII - imóveis territoriais, terrenos vazios com muros ou calçadas- 2,0%;



VIII – imóveis territoriais, terrenos vazios sem muros e calçadas– 3,0%

IX – (revogado)

Art. 296 (...)

I (...)

II (...)

Parágrafo Único - A existência de placas ou cartazes frontais ao imóvel, indicativas do exercício de atividades econômicas naquele local, já caracteriza e evidencia a sua utilização não exclusivamente residencial.

Art. 297. (revogado)

§1º (revogado)

§2º (revogado)

§3º (revogado)

§4º (revogado)

Art. 298. São considerados de uso exclusivamente residencial os imóveis onde o morador, além de residir, exerça atividades profissionais, inclusive de profissões liberais, que não exijam o uso de máquinas ou equipamentos elétricos ou movidos a combustível, e que não descaracterize a finalidade principal de residência do imóvel.

Art. 306. O pagamento do imposto será feito nos vencimentos e em número de parcelas indicados nos avisos de lançamento, conforme estabelecido no regulamento, podendo ser pago à vista, com 10% (dez por cento) de desconto, desde que na data do lançamento do imposto não existam débitos relacionados à inscrição imobiliária do imóvel.

Art. 309. (...)

I – (...)

II – os aposentados, pensionistas, as viúvas (os), os incapazes e pessoas com invalidez respeitando-se os requisitos legais das sucessões, que recebam até 2 (dois) pisos salariais por mês e que tenham um único imóvel, exclusivamente residencial, no Município e nele residam e não tenham outras fontes de renda;

III – (...)

IV - Os imóveis em construção nos 2 (dois) exercícios subsequentes ao da concessão do alvará de construção pela Prefeitura, mediante requerimento até 60 (sessenta) dias após a expedição do referido alvará;

V - os lotes de loteamentos aprovados pela Prefeitura, incluindo os condomínios de casa e os condomínios de lotes de que trata o art. 1.358-A da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, nos 2 (dois) exercícios subsequentes a efetivação do registro do loteamento no Registro Imobiliário, mediante requerimento até 60 (sessenta) dias após o referido registro.

§1 (...)

§ 2º As isenções de que se refere os incisos IV e V deste artigo será:

I) reconhecida pelo Secretário Municipal de Finanças, ouvidas as demais Secretarias envolvidas no exame da matéria, conforme se dispuser em regulamento;

II) revogada pelo Secretário Municipal de Finanças nas hipóteses de descumprimento de quaisquer das cláusulas constantes do Termo de Compromisso e Responsabilidade.



§ 3º O loteador deverá apresentar até o dia 15 (quinze) de cada mês a relação dos lotes vendidos ou prometidos à venda no mês anterior, com o respectivo instrumento, ou, se for o caso, a declaração negativa.

§ 4º A isenção de que trata o inciso V deste artigo será concedida uma única vez e será revogada se for verificado o não cumprimento das normas pertinentes ao uso e parcelamento do solo, e na hipótese a que se refere o inciso II do § 2º deste artigo e o não atendimento do § 3º deste artigo.

Art. 311. As isenções e reduções de IPTU serão solicitadas em requerimento instruído com as provas de cumprimento das exigências necessárias para a sua concessão, que devem ser apresentadas até o último dia útil do mês de agosto de cada exercício, sob pena de perda do benefício fiscal no ano seguinte.

§1º. A documentação apresentada com o primeiro pedido de isenção ou redução poderá server para os demais exercícios, devendo o requerimento de renovação referir-se àquela documentação

§2º. Os imóveis que fazem jus a imunidade condicional ao IPTU, quando na posição de locatários, deverão realizar solicitação nos termos deste artigo.

Art. 318 - (...)

I - (...)

a - (...)

b) sobre o valor restante 3% (três por cento).

II - nas demais transmissões, 3% (três por cento).

Parágrafo único. As alíquotas previstas nos incisos I, b), e II serão reduzidas para 2% (dois por cento) desde que o contribuinte promova o recolhimento antecipado do ITBI, antes da lavratura do instrumento que servir de base à transmissão ou da assinatura do contrato de financiamento, e no prazo de 30 (trinta) dias, contados do trânsito em julgado, se o instrumento que servir de base à transmissão da propriedade, do seu domínio útil ou da cessão de direitos relativos à bens imóveis, for decorrente de decisão judicial.

Art. 319 - O imposto será pago antes da celebração do ato ou título translativo oneroso do bem imóvel ou do direito real sobre bem imóvel, exceto:

I - (...)

II - (...)

III - (revogado)

Art. 331. (...)

I - (...)

II - (...)

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

Art. 336 - (...)





I

(...)

XX - guarda e estacionamento de veículos terrestres automotores, de aeronaves e de embarcações; e

XXI - locação, sublocação, arrendamento, direito de passagem ou permissão de uso, compartilhado ou não, de ferrovia, rodovia, postes, cabos, dutos e condutos de qualquer natureza; e

XXII - prestação de serviço por pessoa física estabelecida no município que não comprove estar devidamente inscrita na condição de autônoma, nos termos do art. 351 desta Lei, sendo o imposto calculado, para fins da retenção, por meio de alíquotas "ad valorem", nos termos do art. 353 desta Lei.

Art. 346 – (...)

I – (revogado)

II – (...)

III - III - ao valor das subempreitadas já tributadas pelo imposto.

Parágrafo único. Ficam isentos de ISS os serviços de construção de imóveis que são utilizados para celebrações religiosas. (redação dada pela emenda aditiva e modificativa nº. 001/2022)

Art. 347. O custo dos materiais a ser considerado na dedução do preço do serviço, conforme previsto no inciso II do art. 346 desta lei, bem como o destino deles, é o constante dos documentos fiscais de aquisição ou produção, que devem ser apropriados individualmente por obra, conforme dispuser o regulamento.

Art. 348 – (revogado)

Art. 351 – (...)

§1 (...)

§2 (...)

§ 3º. Quando a inscrição do contribuinte ocorrer no decorrer do ano, o imposto será pago de forma proporcional ao número de mês(es) que foi exercida a atividade.

§ 4º. Ficam as entidades de fiscalização do exercício profissional, inclusive a Ordem dos Advogados do Brasil, através de sua representatividade no Município, obrigados a declarar ao Fisco Municipal, anualmente, até o último dia útil do mês de setembro, toda alteração no cadastro dos profissionais, com a respectiva data do registro.

§ 5º. A primeira declaração que trata o parágrafo anterior, deve conter a relação de todos os profissionais habilitados no Município de Paraty com a respectiva data do registro.

§ 6º O não atendimento ao disposto no § 4º importará na aplicação de multa na importância de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), acrescido de 20% (vinte por cento) em caso de reincidência.

Art. 353 - O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, segundo o regime de tributação ad valorem, será de 5% para as atividades constantes da Lista de Serviços – Anexo III.





Art. 430. A Taxa de Coleta de Lixo (TCL) tem como fato gerador a utilização, efetiva ou potencial, dos serviços municipais de coleta, transbordo, transporte, triagem para fins de reutilização ou reciclagem, tratamento, inclusive por compostagem, e destinação final do lixo.

Art. 431. (revogado)

Art. 432. O contribuinte da TCL é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título de imóvel situado em local onde a Prefeitura mantenha os serviços descritos no art. 430, mesmo que não haja coleta de lixo em sua porta.

Art. 433. (revogado)

Art. 434. A base de cálculo da TCL é o custo anual dos serviços descritos no art. 430, nos termos da fórmula abaixo:

$$TCL = VU \times AEI \times FD$$

Onde:

VU = Valor unitário da TCL = Custo do serviço no último ano ÷  $\Sigma$  AEI

AEI = Área edificada do imóvel

FD = Fator de diferenciação (conforme a tabela abaixo)

Tipo de imóvel	FD
Comercial ou Misto	115%
Residencial	75%
Rural que não possui coleta de lixo em sua porta	65%
Imune ao IPTU, nos termos do art. 150, VI, 'a' e 'b', da Constituição Federal	0%

Parágrafo único. Caso um imóvel se enquadre em mais de um FD, será usado o menor.

Art. 435. A forma de lançamento, os vencimentos e os encargos moratórios da TCL serão os mesmos do IPTU.

Art. 436. (revogado)

Art. 437. (revogado)

§1º. (revogado)

§2º. (revogado)



Art. 469 - A Contribuição para o Custeio da Iluminação do Sistema de Monitoramento para a Segurança e a Preservação dos Logradouros Públicos - CIMP, cuja hipótese de incidência vem traçada no art. 149-A da Constituição Federal, tem como fato gerador a prestação dos serviços de iluminação e do sistema de monitoramento para a segurança e a preservação dos logradouros públicos à coletividade no território do Município.

Art. 470. A CIMP objetiva prover de luz, ou claridade artificial, no período noturno ou nos escurecimentos diurnos ocasionais, inclusive aqueles que necessitam de iluminação permanente no período diurno e monitoramento para a segurança e a preservação dos logradouros públicos.

Art. 471. O sujeito passivo da CIMP é o proprietário ou possuidor de imóveis situados no Município, seja em zona urbana, expansão urbana ou rural.

Art. 472. A base de cálculo da CIMP é o valor das despesas para o custeio, a expansão e a melhoria dos serviços de iluminação e monitoramento dos logradouros públicos prestado à coletividade.

Art. 473. A CIMP será cobrada de acordo com a Tabela abaixo, levando-se em conta o consumo individual de energia elétrica e a Tarifa Básica de Iluminação Pública:

**TABELA**

<b>Grupo B – Faturado</b>		
<b>Classe</b>	<b>Faixa de consumo</b>	<b>Percentual sobre Tarifa Básica IP</b>
RESIDENCIAL	0 – 100	0,50%
RESIDENCIAL	101 – 200	1,50%
RESIDENCIAL	201 – 300	1,50%
RESIDENCIAL	301 – 400	3,00%
RESIDENCIAL	401 – 500	3,00%
RESIDENCIAL	501 – 1.000	7,50%
RESIDENCIAL	ACIMA DE 1.000	11,25%
INDUSTRIAL	0 – 100	3,75%
INDUSTRIAL	101 – 200	3,75%
INDUSTRIAL	201 – 300	3,75%
INDUSTRIAL	301 – 500	3,75%
INDUSTRIAL	501 – 1.000	7,50%
INDUSTRIAL	1.001 – 2.000	9,00%
INDUSTRIAL	ACIMA DE 2.000	11,25%



COMERCIAL	0 – 100	3,75%
COMERCIAL	101 – 200	3,75%
COMERCIAL	201 – 300	3,75%
COMERCIAL	301 – 500	3,75%
COMERCIAL	501 – 1.000	7,50%
COMERCIAL	1.001 – 2.000	9,00%
COMERCIAL	ACIMA DE 2.000	11,25%

RURAL	0 – 100	3,75%
RURAL	101 – 200	3,75%
RURAL	201 – 300	3,75%
RURAL	301 – 400	3,75%
RURAL	401 – 500	9,00%
RURAL	501 – 1.000	11,25%
RURAL	ACIMA DE 1.000	11,25%

<b>Grupo B – Faturado</b>		
<b>Classe (Rural, Comercial, Residencial e Industrial)</b>	<b>Faixa de consumo</b>	<b>Percentual sobre Tarifa Básica IP</b>
Todas	0 – 1.000	12,50%
Todas	1.001 – 3.000	18,75%
Todas	3.001 – 5.000	25,00%
Todas	5.001 – 10.000	31,25%
Todas	ACIMA DE 10.000	37,50%

§ 1º. O valor mensal da CIMP será aquele que corresponder à faixa de consumo de energia elétrica indicado na fatura emitida pela empresa concessionária de distribuição de energia do Município, conforme a tabela prevista no caput.

§ 2º. Para os fins do disposto neste artigo, entende-se como consumo de energia elétrica o consumo ativo, o consumo reativo excedente, a demanda ativa e demanda excedente.

§ 3º. Ficam isentos do pagamento da CIMP aqueles contribuintes cadastrados na Tarifa Social.





§ 4º. Nos casos de imóveis sem edificação e sem ligação de energia elétrica, o valor anual da CIMP será de R\$ 60,00 (sessenta reais) cobrada conjuntamente com o IPTU lançado para o imóvel.

§ 5º. O valor disposto no § anterior será atualizado nos mesmos critérios definidos no artigo 146 desta Lei.

Art. 474. É vedado o uso da CIMP para outros fins que não seja o emprego em iluminação e monitoramento dos logradouros públicos.

Art. 475. Os valores da CIMP não pagos no vencimento sofrerão os mesmos acréscimos previstos para o IPTU.

Art. 476. Fica eleita substituta tributária da CIMP a Empresa Concessionária de Serviço Público de Distribuição de Energia Elétrica, em relação aos consumidores de energia elétrica do Município e contribuintes do tributo.

§ 1º. Os valores da CIMP deverão ser arrecadados pela Concessionária de Energia e repassados ao Município nos prazos definidos em regulamento.

§ 2º. O não repasse dos valores do tributo nos prazos regulamentares sujeitará a Concessionária aos acréscimos previstos no artigo anterior.

Art. 477. O montante arrecadado da CIMP será destinado ao Fundo Especial de Iluminação e Monitoramento dos Logradouros Públicos, instituído pelo Poder Executivo Municipal, vinculado exclusivamente ao custeio, a expansão e a melhoria do serviço de iluminação e monitoramento dos logradouros públicos, conforme dispuser o regulamento.

Parágrafo Único. O Fundo Especial de Iluminação e Monitoramento dos Logradouros Públicos fica vinculado à Secretaria Municipal de Finanças.

Art. 488. A Autoridade Administrativa poderá requisitar servidores integrantes da carreira prevista no art. 1º da LC 13/2011 para atuar na representação jurídica da respectiva Secretária.

Parágrafo único. A representação em secretaria será exercida sem prejuízo das demais atribuições do servidor, sendo devida verba de representação de natureza indenizatória equivalente a 20% da remuneração básica. É facultado ao servidor recusar a requisição.”

Art. 2º. Nos exercícios de 2026 a 2035, os valores de IPTU e TCL serão progressivamente atualizados, de maneira a não comprometer a capacidade econômica dos contribuintes, mas permitindo a recomposição da capacidade orçamentária do município de Paraty, sob os seguintes limites anuais:

I — Acréscimo de 30% (trinta por cento) ao Valor do metro quadrado para terreno, definido no Anexo I desta lei;



II — Acréscimo de 15% (quinze por cento) ao Valor do metro quadrado para edificação, definido no Anexo I desta lei;

III — Acréscimo de 15% do Valor unitário da TCL (VU), definido no Art. 434 desta lei.

Parágrafo único. Se, em algum dos exercícios definidos no caput deste artigo, a correção anual com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), prevista no art. 146 desta lei, for superior a alguma das limitações definidas nos incisos I, II e III deste artigo, o percentual da correção anual deverá ser adotado, exclusivamente para o exercício em questão, como limitador para o referido valor de referência.

Art. 3º Os anexos da Lei Complementar 107/2022 passarão a vigorar da seguinte forma:

ANEXO I – Tabela de Valores e Fatores  
PLANTA GENÉRICA DE VALORES

ESPECIFICAÇÃO	VALOR (R\$)
I – Valor do metro quadrado para terreno	137,09
II – Valor do metro quadrado para edificação	1.590,30
III – Fatores de correção:	

D) FATOR PADRÃO DE EDIFICAÇÃO	
a) Rústico	0,30
b) Baixo	0,60
c) Médio	0,90
d) Alto	1,20

E) FATOR SITUAÇÃO	
a) Esquina + uma frente	1,10
b) Uma frente	1,00
c) Encravado ou Fundos	0,80



d) Uma frente / Fundos	1,00
------------------------	------

## ANEXO II – Tabela de Fórmulas FÓRMULAS DE CÁLCULO DO IPTU

### D) VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO

Fórmula:  $VVC = VM^2 \times ACON \times LOCA \times PADR$

\*  $VM^2$  (Valor Metro Quadrado Construção)

\* ACON (Área Construída)

\* LOCA (Localização)

\* PADR (Padrão)

\* VVC (Valor Venal Construção)

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação;

Paraty, 24 de Novembro de 2025.

**JOSÉ CARLOS PORTO NETO**

Prefeito Municipal de Paraty



(24) 3371-9915  
(24) 3371-9909



www.pmparaty.rj.gov.br  
secretariaexecutivaparaty@gmail.com



Rua José Balbino da Silva nº 142,  
Bairro Pontal - Paraty - RJ - 23970-000







## MUNICIPIO DE PARATY

RUA JANGO PADUA, TERMINAL RODOVIARIO AGILIO RAMOS, 2º ANDAR

PARATY/RJ - CEP 23.970-000

CNPJ: 29.172.475/0001-47 | FONE: (24) 3371-6527



### CÓDIGO DE ACESSO

C195831F423D47589EEF7F9A4D0D342B

## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas



Assinante: JOSE CARLOS PORTO NETO em 02/12/2025 10:09:49

CPF:\*\*\*.\*\*\*-.867-91

Certificadora: MUNICIPIO DE PARATY - CA

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://paraty.flowdocs.com.br/public/assinaturas/C195831F423D47589EEF7F9A4D0D342B>

Autenticar documento em /autenticidade  
com o identificador 3600380035003500310037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da  
Lei 14.063/2020.

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço /autenticidade utilizando o identificador 3600380035003500310037003A005000

Assinado eletronicamente por **Regina Laura Alvarenga Barros** em 02/12/2025 18:19

Checksum: **37C2EF77554A01C0036880890FD090CE34472CAA03E591D0D6DE82709152F0F0**