



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 01 / 2026.

Recebi em: <u>07/07/26</u>

Assinatura

Fixa o valor venal dos imóveis citadinos para efeito de incidência do IPTU, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO FERNANDO/RN, usando das atribuições que lhe são facultadas pelo art. 74, inciso I da Lei Orgânica Municipal combinado com o art. 123, § 2.º da Lei Complementar Municipal n.º 001/2007 – Código Tributário Municipal,

CONSIDERANDO a absoluta insignificância do valor unitário padrão sobre o qual se calcula o valor venal de imóveis para efeito de cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano, quando comparado aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), correspondentes ao mês de Dezembro/2022, lançados pelo SINDUSCON-RN;

CONSIDERANDO que a não correção materializará desinteresse em arrecadar os tributos municipais, incorrendo o gestor no crime de infrações político-administrativas previsto no art. 4.º, inciso VIII Decreto-Lei n.º 201-1967;

CONSIDERANDO que a manutenção dos serviços públicos oferecidos à população depende do quântico arrecadado pela municipalidade, uma vez que a Lei de



Responsabilidade Fiscal não permite gastos sem o devido lastro financeiro para sua liquidação;

CONSIDERANDO que a assistência ao cidadão é uma obrigação constitucional, e que não pode ser ignorada sob pena de cometimento de crime de responsabilidade previsto no art. 1.º, inciso XIV do Decreto-Lei n.º 201/1967;

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

PARTE I
DA DEFINIÇÃO COM BASE NA ÁREA
GEOGRÁFICA URBANA

Art. 1.º - Para efeito desta Lei, o valor da unidade de referência estabelecido no Código Tributário Municipal instituído pela Lei Complementar Municipal n.º 001/2007, como sendo o metro quadrado (m²) será definido de acordo com a área estabelecida em Área Central e Área Periférica.

Art. 2.º - A Área Central corresponde ao bairro intitulado de Centro e bem como a sua extensão territorial com acesso direto a região central. No caso a extensão da Avenida Capitão José Inácio ao longo da RN-083.

Art. 3.º - As áreas adjacentes ao zoneamento estabelecido no art. 2.º desta Lei são consideradas como periféricas.

PARTE II
DA ESPECIFICAÇÃO MONETÁRIA DA
UNIDADE DE REFERÊNCIA (M²) POR ÁREA
GEOGRÁFICA

Art. 4.º - Ficam estabelecidos como elementos referenciais para efeito de incidência do IPTU o metro quadrado (m²) **sem construção** e o metro quadrado (m²) **edificado**.



Parágrafo Primeiro – O metro quadrado (m²) edificado é subdividido em construção de padrão baixo; construção de padrão normal e construção de padrão alto.

Parágrafo Segundo – A construção de padrão baixo corresponde a edificação em alvenaria com reboco a cal ou cimento, com pintura corrida, piso em cimento, banheiro de uso coletivo, cobertura em telha cerâmica sobre madeiramento.

Parágrafo Terceiro – A construção de padrão normal corresponde a edificação em alvenaria com reboco, com ou sem aplicação de cerâmica ou textura, piso em cerâmica, banheiros suíte e de uso comum, teto com forro de gesso ou PVC, com cobertura em telha cerâmica.

Parágrafo Quarto – A construção de padrão alto corresponde a edificação em alvenaria com estrutura de ferro e alto acabamento, laje de cerâmica recoberto de telha, piso de porcelanato, banheiros suíte nos dormitórios, banheiro de empregados, área de lazer, etc.

Art. 5.º - Aos padrões das construções serão atribuídos os seguintes fatores, a serem multiplicados ao preço do metro quadrado de imóvel edificado nas zonas geográficas estabelecidas nesta Lei:

- I** – construção de padrão baixo: fator 1 (um);
- II** – construção de padrão normal: fator 2 (dois)
- III** – construção de padrão alto: fator 3 (três)

PARTE III
DA DEFINIÇÃO DO PREÇO DO M² POR ZONA
GEOGRÁFICA



Art. 6.º - O metro quadrado será definido com base no mercado regional para cada zona geográfica, acrescido dos fatores estabelecidos no art. 5.º desta Lei, para os imóveis edificados.

Parágrafo Primeiro – O valor do metro quadrado do imóvel **não edificado** na zona central fica definido de R\$ 90,00 (noventa reais); e a mesma referência para a zona periférica, fica definido em R\$ 50,00 (cinquenta reais).

Parágrafo Segundo – O valor do metro quadrado do **imóvel edificado** na zona central fica definido de R\$ 500,00 (quinhentos reais), e na zona periférica de R\$ 300,00 (trezentos reais), desprezando-se as áreas não construídas com cobertura.

Art. 7.º - A diferenciação para efeito de justiça social da cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano está na aplicação dos fatores de que trata o art. 5.º desta Lei.

PARTE IV DA FÓRMULA PARA O CÁLCULO

Art. 8.º - Para o cálculo do imóvel **não edificado** multiplica-se a área total do terreno pelo valor estabelecido para a zona geográfica específica e, em seguida, aplica-se o percentual de 2% (dois inteiros por cento) estabelecido na Tabela II da Lei Complementar Municipal n.º 001/2007.

Art. 9.º - Para o cálculo do imóvel **edificado**, observa-se o padrão da construção e multiplica-se pelo valor do metro quadrado do imóvel edificado na zona geográfica, e, em seguida, aplica-se o percentual de 0,30% (trinta centésimos por cento).

Art. 10 – Esta Lei entrará em vigor a partir de 1.º de janeiro de 2026 em respeito à determinação estabelecida no art. 150, inciso III, alínea “b” da Constituição Federal.



Art. 11 – Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Fernando/RN, 07
de Janeiro de 2026. 67.º Ano de Emancipação Política.



GENILSON MEDEIROS MAIA
Prefeito Municipal

Lido(a) no Expediente da Sessão reali-
zada na data subscrita e encaminhado(a)
para a(s) competente(s) Comissão(ões)
Sala das Sessões, 09 / 01 / 26

Secretário

APROVADO em Única discussão

por 7 votos a favor e 2 contra

Sala das Sessões, 22 / 01 / 26



Secretário



Estado do Rio Grande do Norte
PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO FERNANDO
CNPJ 08.221.137/000 1-88

EMENDA MODIFICATIVA Nº 03/2026

Projeto de Lei Complementar nº 01/2026 - Executivo

Ementa: Modifica dispositivos do Projeto de Lei nº 01/2026, que dispõe sobre o reajuste do IPTU, para reduzir valores venais atribuídos aos metros quadrados dos imóveis edificados e não edificados do município de São Fernando/RN.

Art. 1º: O parágrafo primeiro do art. 6º do Projeto de Lei Complementar nº 01/2026 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Parágrafo primeiro: O valor do metro quadrado do imóvel não edificado na zona central fica definido de R\$ 30,00(trinta reais); e a mesma referência para a zona periférica, fica definido em R\$ 15,00(quinze reais).

Art. 2º: O parágrafo segundo do art. 6º do Projeto de Lei Complementar nº 01/2026 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Parágrafo segundo: O valor do metro quadrado do imóvel edificado na zona central fica definido de R\$ 150,00(cento e cinquenta reais); e na zona periférica de R\$ 80,00 (oitenta reais), desprezando-se as áreas não construídas com cobertura.

Art. 3º: Fica retificado o parágrafo primeiro do art. 4º do Projeto de Lei Complementar nº 01/2026, com a seguinte redação:

“Parágrafo primeiro: O metro quadrado (m²) edificado é subdividido em construção de padrão baixo; construção de padrão normal e construção de padrão alto.”

Art. 4º: Esta Emenda entra em vigor na data constante do art. 10 do referido Projeto de Lei.



Estado do Rio Grande do Norte
PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO FERNANDO
CNPJ 08.221.137/000 1-88

Plenário da Câmara de Vereadores, 21/01/2026.

DIONÍSIO EULÂMPIO DOS SANTOS NETO

Vereador

JOSÉ DINOVAN DE ARAÚJO

Vereador

JUBSON SIMÕES

Vereador

RUBINALDO DANTAS

Vereador

WELLIGHTHON NIVAN DE MEDEIROS

Vereador

FERNANDA LINS DE MEDEIROS MAIA

Vereadora

MISAEEL BRUNO DE ARAÚJO SILVA

Vereador

Lido(a) no Expediente da Sessão realizada na data subscrita e encaminhado(a) para a(s) competente(s) Comissão(ões) Sala das Sessões, 22/01/26

SECRETÁRIO

APROVADO em única discussão por 7 votos a favor e 2 contra Sala das Sessões, 22/01/26

Secretário



Estado do Rio Grande do Norte
PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO FERNANDO
CNPJ 08.221.137/000 1-88

JUSTIFICATIVA:

A presente Emenda tem por finalidade mitigar os impactos financeiros do reajuste do IPTU sobre os contribuintes, especialmente famílias de baixa renda e pequenos comerciantes, preservando o princípio da capacidade contributiva (art. 145, §1º, da Constituição Federal).

Embora seja legítima a atualização da base de cálculo do IPTU, a elevação excessiva do valor venal dos imóveis e das alíquotas utilizadas do Código Tributário (Tabela II do anexo), pode gerar efeito confiscatório, vedado pelo art. 150, IV, da Constituição Federal.

A proposta busca conciliar o equilíbrio das contas públicas com a justiça fiscal, limitando reajustes, reduzindo valores e assegurando previsibilidade ao contribuinte, porém, corrigindo distorções de valores que vem de longos anos, contudo, sem comprometer a arrecadação municipal de forma desproporcional, e mitigar as investidas dos órgãos de fiscalização, como no nosso caso o TCE/RN.

Diante disso, pugna-se pela aprovação da presente Emenda.

Plenário da Câmara de Vereadores, 21/01/2026.

DIONÍSIO EULÁMPIO DOS SANTOS NETO

Vereador

JOSÉ DINOVAN DE ARAÚJO

Vereador

JUBSON SIMÕES

Vereador

RUBINALDO DANTAS

Vereador



Estado do Rio Grande do Norte
PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO FERNANDO
CNPJ 08.221.137/000 1-88

WELLIGHTHON NIVAN DE MEDEIROS

Vereador

FERNANDA LINS DE MEDEIROS MAIA

Vereadora

MISAEAL BRUNO DE ARAÚJO SILVA

Vereador



PODER LEGISLATIVO

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO FERNANDO-RN

PARECER DA COMISSÃO DE ORÇAMENTO E FINANÇAS DA CAMARA MUNICIPAL DE SÃO FERNANDO SOBRE PROJETO DE LEI QUE FIXA O VALOR VENAL DOS IMÓVEIS CIDADINOS PARA EFEITO DE INCIDÊNCIA DO IPTU, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Projeto de Lei Complementar nº 01/2026

Autor: Poder Executivo Municipal

Relator designado: Vereadora Fernanda Lins de Medeiros Maia

Assunto: Fixa o valor venal dos imóveis citadinos para efeito de incidência do IPTU, e dá outras providências.

Fixa o valor venal dos imóveis citadinos para efeito de incidência do IPTU, e dá outras providências.

I – RELATÓRIO

Chega a esta Comissão de Finanças e Orçamento o **Projeto de Lei Complementar nº 01/2026**, de iniciativa do Poder Executivo Municipal, que dispõe sobre a fixação do valor venal dos imóveis urbanos para fins de incidência do IPTU no Município de São Fernando/RN, com o objetivo de atualizar a base de cálculo do referido tributo, adequando-a à realidade imobiliária local.

Em conjunto, foi apresentada a **Emenda Modificativa nº 03/2026**, que altera dispositivos do Projeto de Lei Complementar nº 01/2026, propondo a redução dos valores venais atribuídos ao metro quadrado dos imóveis edificados e não edificados, buscando amenizar os impactos financeiros aos contribuintes, sem comprometer a arrecadação municipal.

Compete a esta Comissão analisar os aspectos financeiros, orçamentários e fiscais das proposições, nos termos do Regimento Interno desta Casa Legislativa.



PODER LEGISLATIVO

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO FERNANDO-RN

II – ANÁLISE

No tocante à competência, observa-se que o Projeto de Lei Complementar atende ao disposto no art. 156, inciso I, da Constituição Federal, bem como ao Código Tributário Nacional, que conferem ao Município a prerrogativa de instituir e regulamentar o IPTU, inclusive quanto à definição da base de cálculo.

Sob o aspecto financeiro e orçamentário, a atualização do valor venal dos imóveis constitui medida necessária para a modernização da política tributária municipal, garantindo maior justiça fiscal, equilíbrio arrecadatório e conformidade com a valorização imobiliária observada ao longo dos anos.

A Emenda Modificativa nº 03/2026 revela-se pertinente e oportuna, uma vez que promove ajustes nos valores inicialmente propostos, reduzindo o valor venal do metro quadrado, de modo a preservar a capacidade contributiva dos munícipes, especialmente em um cenário de desafios econômicos enfrentados pela população local.

Ressalta-se que a redução proposta pela emenda não inviabiliza a arrecadação do IPTU, tampouco compromete o equilíbrio das contas públicas, mantendo-se compatível com as previsões da Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101/2000) e com o planejamento orçamentário do Município.

Dessa forma, entende esta Comissão que tanto o Projeto de Lei Complementar quanto a Emenda Modificativa observam os princípios da legalidade, razoabilidade, justiça fiscal e equilíbrio financeiro, não apresentando óbices de natureza orçamentária ou financeira.

III – VOTO

Diante do exposto, a Comissão de Finanças e Orçamento opina FAVORAVELMENTE à aprovação do Projeto de Lei Complementar nº 01/2026, bem como da Emenda Modificativa nº 03/2026, por entender que ambas as proposições atendem ao interesse público e às normas financeiras e orçamentárias vigentes.

Sala das Sessões da Câmara Municipal de São Fernando, 22 de janeiro de 2026.



PODER LEGISLATIVO

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO FERNANDO-RN

JUBSON SIMÕES

Presidente da Comissão


FERNANDA LINS DE MEDEIROS MAIA

Relatora


WELLINGTON NIVAN DE MEDEIROS

Membro



Estado do Rio Grande do Norte

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO FERNANDO

Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) 08.221.137/0001-88

PODER LEGISLATIVO



REDAÇÃO FINAL DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 01/2026

Fixa o valor venal dos imóveis citadinos para efeito de incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), e dá outras providências.

(Texto consolidado com a incorporação da Emenda Modificativa nº 03/2026, aprovada em Plenário.)

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO FERNANDO, Estado do Rio Grande do Norte, no uso de suas atribuições legais, apresenta a seguinte Redação Final do Projeto de Lei Complementar nº 01/2026, aprovado em sessão legislativa, com parecer favorável das Comissões competentes, para fins de sanção pelo Chefe do Poder Executivo Municipal:

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO FERNANDO/RN, no uso das atribuições que lhe confere o art. 74, inciso I, da Lei Orgânica Municipal; combinado com o artigo 123, § 2º, da Lei Complementar Municipal 001/2007 – Código Tributário Municipal:

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

PARTE I

DA DEFINIÇÃO COM BASE NA ÁREA GEOGRÁFICA URBANA

Art. 1º - Para efeito desta Lei, o valor da unidade de referência estabelecido no Código Tributário Municipal instituído pela Lei Complementar Municipal nº 001/2007, como sendo o metro quadrado (m²), será definido de acordo com a área estabelecida em Área Central e Área Periférica.

Art. 2º - A Área Central corresponde ao bairro intitulado Centro, bem como à sua extensão territorial com acesso direto à região central, no caso a extensão da Avenida Capitão José Inácio ao longo da RN-083.

Art. 3º - As áreas adjacentes ao zoneamento estabelecido no art. 2º desta Lei são consideradas como periféricas.

PARTE II

DA ESPECIFICAÇÃO MONETÁRIA DA UNIDADE DE REFERÊNCIA (M²) POR ÁREA GEOGRÁFICA

Art. 4º - Ficam estabelecidos como elementos referenciais para efeito de incidência do IPTU o metro quadrado (m²) sem construção e o metro quadrado (m²) edificado.



Estado do Rio Grande do Norte

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO FERNANDO

Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) 08.221.137/0001-88

PODER LEGISLATIVO



§ 1º - O metro quadrado (m²) edificado é subdividido em construção de padrão baixo, construção de padrão normal e construção de padrão alto.

§ 2º - A construção de padrão baixo corresponde à edificação em alvenaria com reboco a cal ou cimento, com pintura corrida, piso em cimento, banheiro de uso coletivo, cobertura em telha cerâmica sobre madeiramento.

§ 3º - A construção de padrão normal corresponde à edificação em alvenaria com reboco, com ou sem aplicação de cerâmica ou textura, piso em cerâmica, banheiros suíte e de uso comum, teto com forro de gesso ou PVC, com cobertura em telha cerâmica.

§ 4º - A construção de padrão alto corresponde à edificação em alvenaria com estrutura de ferro e alto acabamento, laje de cerâmica recoberta de telha, piso de porcelanato, banheiros suíte nos dormitórios, banheiro de empregados, área de lazer, entre outros.

Art. 5º - Aos padrões das construções serão atribuídos os seguintes fatores, a serem multiplicados ao preço do metro quadrado do imóvel edificado nas zonas geográficas estabelecidas nesta Lei:

- I – construção de padrão baixo: fator 1 (um);
- II – construção de padrão normal: fator 2 (dois);
- III – construção de padrão alto: fator 3 (três).

PARTE III

DA DEFINIÇÃO DO PREÇO DO M² POR ZONA GEOGRÁFICA

Art. 6º - O metro quadrado será definido com base no mercado regional para cada zona geográfica, acrescido dos fatores estabelecidos no art. 5º desta Lei, para os imóveis edificados.

§ 1º - O valor do metro quadrado do imóvel não edificado na zona central fica definido em R\$ 30,00 (trinta reais); e, para a zona periférica, em R\$ 15,00 (quinze reais).

§ 2º - O valor do metro quadrado do imóvel edificado na zona central fica definido em R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais); e, na zona periférica, em R\$ 80,00 (oitenta reais), desprezando-se as áreas não construídas com cobertura.

Art. 7º - A diferenciação para efeito de justiça social da cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano está na aplicação dos fatores de que trata o art. 5º desta Lei.



Estado do Rio Grande do Norte

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO FERNANDO

Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) 08.221.137/0001-88

PODER LEGISLATIVO



PARTE IV

DA FÓRMULA PARA O CÁLCULO

Art. 8º - Para o cálculo do imóvel não edificado, multiplica-se a área total do terreno pelo valor estabelecido para a zona geográfica específica e, em seguida, aplica-se o percentual de 2% (dois por cento) estabelecido na Tabela II da Lei Complementar Municipal nº 001/2007.

Art. 9º - Para o cálculo do imóvel edificado, observa-se o padrão da construção e multiplica-se pelo valor do metro quadrado do imóvel edificado na zona geográfica e, em seguida, aplica-se o percentual de 0,30% (trinta centésimos por cento).

Art. 10 - Esta Lei entra em vigor a partir de 1º de janeiro de 2026, em respeito à determinação estabelecida no art. 150, inciso III, alínea "b", da Constituição Federal.

Art. 11 - Revogam-se as disposições em contrário.

Sala das Sessões da Câmara Municipal de São Fernando/RN, 22 de janeiro de 2026.

COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

Vereador Dionísio Eulâmpio dos Santos Neto
Presidente da Comissão

Vereador Rubinaldo Dantas
Relator

Vereadora Fernanda Lins de Medeiros Maia
Membro