



Atesto para os devidos fins que o presente documento foi publicado na Saguão da Prefeitura Municipal de Caseiros, onde habitualmente se publicam os Atos Oficiais do Município, conforme determina o art. 75 da LOM, no período de

06/05/25 a 06/06/25

Em 06/05/25

DECRETO MUNICIPAL Nº 1.443, DE 06 DE MAIO DE 2025.

ESTABELECE CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA FINS DE LANÇAMENTO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

PREFEITA MUNICIPAL DE CASEIROS, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal e demais legislações aplicáveis,

DECRETA:

Art. 1º Para fins de estabelecer a base de cálculo do imposto de transmissão de bens imóveis, a avaliação fiscal dos imóveis rurais e urbanos localizados no município de Caseiros atenderá os parâmetros fixados neste Decreto.

Art. 2º Os terrenos urbanos existentes no perímetro urbano do município de Caseiros serão avaliados conforme a região, observado o método de divisão elaborado pela Comissão de Zoneamento fiscal e avaliação de áreas em 10 de dezembro de 2002, cujos valores venais do m² do terreno observará o seguinte:

FATOR	VALOR (R\$/m²)
3	R\$.175,96/m²
6	R\$.241,93/m²
8	R\$.329,90/m²
12	R\$.439,89/m²

Parágrafo único. Fator 3, 6, 8 e 12: é o código que identifica a localização do terreno, conforme anexo I.

Art. 3º As áreas rurais existentes no município de Caseiros serão avaliadas conforme as características predominantes do imóvel e observará o seguinte:

FATOR	VALOR (R\$/m²)	VALOR (R\$/ha)
R01	R\$.7,70/m²	R\$.77.000,00/ha
R02	R\$.2,64/m²	R\$.26.400,00/ha
R03	R\$.6,59/m²	R\$.65.900,00/ha
R04	R\$.1,32/m²	R\$.13.200,00/ha



Parágrafo único. Fator R01, R02, R03, R04: é o código que identifica as características do terreno, a partir dos seguintes conceitos:

R1: Imóveis rurais com cabeceira para asfalto e as áreas mecanizáveis (plana e alta);
R2: Imóveis rurais com cabeceira para asfalto e as áreas não mecanizáveis (rochosas e alagáveis);

R3: Imóveis rurais sem cabeceira para asfalto e as áreas mecanizáveis (plana e alta);
R4: Imóveis rurais sem cabeceira para asfalto e as áreas não mecanizáveis (rochosas e alagáveis).

Art. 4º O valor venal da edificação será obtido através dos valores do metro quadrado para os demais tipos de construção, conforme segue abaixo:

CARACTERIZAÇÃO	Padrão Baixo	Padrão Normal	Padrão Alto
Casa	R\$.2.333,77/m ²	R\$.3.057,30/m ²	R\$.4.112,69/m ²
Apartamento	R\$.2.105,10/m ²	R\$.2.613,13/m ²	R\$.3.334,08/m ²
Galpão/Pavilhão	R\$.1.041,27/m ²	R\$.1.301,56/m ²	R\$.1.561,87/m ²
Silos	R\$.1.041,27/m ²	R\$.1.301,56/m ²	R\$.1.561,87/m ²
Telheiros	R\$.1.041,27/m ²	R\$.1.301,56/m ²	R\$.1.561,87/m ²
Indústria	R\$.1.041,27/m ²	R\$.1.301,56/m ²	R\$.1.561,87/m ²
Comércio	R\$.2.101,16/m ²	R\$.2.604,24/m ²	R\$.3.020,20/m ²
Serviço	R\$.2.101,16/m ²	R\$.2.604,24/m ²	R\$.3.020,20/m ²

§ 1º Com relação ao tipo de edificação e estado de conservação, mantém-se os seguintes coeficientes:

AU: Área da unidade;

TP: Tipo da edificação, conforme tabela:

TIPO	Coeficiente
Alvenaria	1,00
Madeira Simples	0,25
Madeira Dupla	0,45
Metálica	0,40
Mista	0,60
Especial	0,50



EC: Estado de conservação, conforme tabela:

CONSERVAÇÃO	Coeficiente
Ótimo	1,00
Bom	0,90
Regular	0,70
Ruim	0,50

§ 2º O valor do metro quadrado da edificação seguirá o CUB (Custo Unitário Básico), divulgado em 31/12/2024, pelo SINDUSCON/RS e normatizado pela norma ABNT NBR 12721/2006, sendo aplicado o seguinte critério:

a) para construções de até 2 anos, 100% do CUB;

b) para construções com mais de 2 anos da construção 80% do CUB;

c) para os casos que não possui padrão baixo, adota-se o valor de 80% do normal e quando não possui padrão alto, adota-se o valor de 120% do normal.

Art. 5º O contribuinte do ITBI deverá preencher a guia disponibilizada pela Administração Municipal, e quando houver benfeitorias, deverá preencher também o boletim de cadastro imobiliário.

Parágrafo único. A guia e o Cadastro Imobiliário deverão conter a assinatura do contribuinte, ou de seu procurador, devidamente constituído, e o respectivo carimbo do Tabelionato autorizado a lavrar a Escritura Pública.

Art. 6º A regularização de construções clandestinas e irregulares, junto aos Órgãos Municipais e aos Cartórios de Registro de Imóveis, será requisito essencial, para fins de se realizar qualquer modo de transferência formal dos referidos imóveis, conforme disciplina a Lei Municipal nº 1.082, de 20 de dezembro de 2019.

Art. 7º Fica delegado ao ocupante do cargo de inspetor tributário realizar a avaliação dos imóveis. Em caso de dúvida, poderá a referida servidora se valer da colaboração do engenheiro civil.

§ 1º Entendendo pela pertinência da vistoria, poderá a inspetora tributária e o engenheiro diligenciar na verificação *in loco* do imóvel, para fins de confrontação e conferência.

§ 2º Caberá à inspetora tributária manter monitoramento das avaliações que realiza, para quando detectar a necessidade de atualização dos valores, seja informado para alteração do presente Decreto.

Art. 8º O contribuinte poderá impugnar a avaliação realizada, devendo o fazer de forma motivada no prazo de até trinta dias.



Parágrafo único. Após a impugnação, o processo seguirá pelo rito do processo fiscal estabelecido no Código Tributário Municipal.

Art. 9º Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial o Decreto Municipal nº 1.392, de 31 de janeiro de 2024.

Art. 10. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete da Prefeita Municipal de Caseiros/RS, aos 06 de maio de 2025.

Joeline Bortolanza Canali
Prefeita Municipal

Publique-se. Cumpra-se.