



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE TRÊS COROAS**  
prefeitura@pmtcoroas.com.br  
www.pmtcoroas.com.br

Recebido 18/05/22  
Câmara Municipal de Três Coroas 17:20  
Alex Sandro Ramos Quintero  
Chefe de Secretaria  
Matrícula 4145-9

Ofício nº 070/2022

Três Coroas, 17 de maio de 2022.

Ilmo. Sr.

**João Batista da Silva Cemin**  
Presidente da Câmara de Vereadores  
Município de Três Coroas-RS

**Ilmo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Vereadores de Três Coroas**

Nos termos do pedido de informação nº 16/2022, encaminhado pela Câmara Municipal de Vereadores, segue abaixo as respostas dos questionamentos remetidos:

1 – Quanto ao questionamento em relação às avaliações das guias de ITBI de 2020 e os valores das avaliações de corretores de imóveis realizadas recentemente, importa informar que o cálculo de ITBI é realizado conforme o anexo II da Lei Municipal nº 2.089 de 2001 e a tabela de cálculo para o exercício de 2020 foi fixada pelo Decreto Municipal nº 3.065 de 12/12/2019. Já as avaliações realizadas por corretores de imóveis habilitados para tanto, são realizadas pelos profissionais, avaliando o preço de mercado e as características dos imóveis no momento da avaliação, conforme expertise dos próprios profissionais e critérios diferentes do cálculo realizado para apuração do ITBI.

Colaciona-se a seguir o anexo II da Lei Municipal nº 2.089 de 2001 e o Decreto Municipal nº 3.065 de 12/12/2019.

Já a avaliação de mercado realizada pelos corretores é de responsabilidade dos profissionais, não cabendo à Administração explicar os motivos dos valores apresentados, pois tal avaliação é realizada por profissionais habilitados e especializados no assunto.

**CIDADE VERDE**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE TRÊS COROAS**

*prefeitura@pmtcoroas.com.br*  
*www.pmtcoroas.com.br*



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS**  
*cidadeverde@faccat.br*

ANEXO II

PLANTA GENÉRICA DE VALORES PARA FINS DE CÁLCULO DO ITBI

I - Ficam delimitadas as seguintes zonas para fins de avaliação dos terrenos urbanos:

1 - ZONA 01 - CENTRO - Todos os terrenos localizados dentro do polígono formado pelas ruas: Jacob Sander, Augusto Becker, Tristão Monteiro José Augusto Schunck, Felipe Bender, Gabriel Muller, Rui Barbosa, Pedro Sehn, Bom Jesus, Albano Rick, Loteamento Santa Maria, Av. João Corrêa, Travessa Diogo, Rua 12 de Maio, Rua Pindorama, Rua da Indústria, Av. Santa Maria, Rua Henrique Juergensen, Rua Luiz Sander, RS 115, Rua Carlos Robinson, Rua Jorge Scheffer, Rua América e Rua Mundo Novo, Fernando Ferrari.

2 - ZONA 02 - BAIRRO ÁGUAS BRANCAS - Vila Schell, o polígono formado pelas Ruas Luiz Sander, Henrique Juergensen e RS 115, BAIRRO SANDER, o polígono formado pelas Ruas Rua das Nações, José Linden, João Manoel Corrêa, Rua Pedro Lauffer, Rua Anselmo Schreiner, Rua Pedro Sander, Rua João Guilherme Eckard, Rua Jorge Dietrich, Visconde de Mauá, Trav. Rodolfo Pahl, Rua Sete de Setembro, Jacob Sander, Rua Sombrio, Rua Quintão, Rua Areias Brancas, Rua Albatroz, Rua Mariluz.

3 - ZONA 03 - BAIRRO VILA NOVA - O polígono formado pelo limite sul do loteamento Santa Maria, Av. David Breyer, Rua Farroupilha e Travessa Diogo, BAIRRO LINHA CAFÉ - a partir da RS 115. BAIRRO QUILOMBO - Lot. Meu Cantinho. BAIRRO LINHA 28 - A Oeste da Rua Augusto Schunck até o início do Loteamento Pinheirinhos. BAIRRO SANDER - O polígono formado pelas ruas Caiganges, João Simão Lauffer, RS 115, Loteamento Frida Sohne a área entre as Ruas Sete de Setembro e Jacob Sander, e Rua Quinze de Novembro.

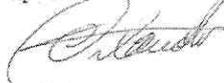
4 - ZONA 04 - BAIRRO SANDER - Loteamento Dona Catarina, Loteamento Lunito I e Lunito II, rua visconde de Mauá até o limite da Zona Urbana. BAIRRO QUILOMBO - Norte do loteamento Meu Cantinho até o fim da Zona Urbana.

5 - ZONA 05 - Todos os imóveis dentro do perímetro urbano não abrangidos anteriormente pela Lei.

I.1 - Os terrenos urbanos situados nas Ruas, localidades ou logradouros que servem de limite entre as diversas zonas, serão considerados como pertencentes a zona mais valorizada.

Zona 01 - R\$ 36,11 por metro quadrado

Zona 02 - R\$ 28,90 por metro quadrado

  
R C = CIDADE VERDE =

**C I D A D E V E R D E**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE TRÊS COROAS**

*prefeitura@pmtcoroas.com.br*

*www.pmtcoroas.com.br*



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS**

*cidadeverde@faccat.br*

Zona 03 - R\$ 18,06 por metro quadrado

Zona 04 - R\$ 10,84 por metro quadrado

Zona 05 - R\$ 7,22 por metro quadrado

II - Na avaliação dos terrenos urbanos serão considerados os seguintes fatores de desvalorização, conforme a infraestrutura e topografias existentes.

- 1 - Sem infraestrutura, redução de 20% na avaliação
- 2 - Com infraestrutura parcial, redução de 10% na avaliação;
- 3 - Local inundável, redução de 30% na avaliação;
- 4 - Terreno acidentado, redução de 10% a 20% na avaliação
- 5 - Terreno com mais de 30m de profundidade, redução de 40% na avaliação, do que exceder desta metragem.

III - A avaliação de áreas rurais, para fins de cobrança de ITBI será feita conforme a seguinte tabela:

- 1 - distantes até 5km da zona urbana, R\$ 1.950,00 por hectare;
- 2 - há mais 5km da zona urbana, R\$ 1.040,00 por hectare (NR)

IV - As benfeitorias existentes nos imóveis transmitidos serão avaliados conforme a seguinte tabela:

I - Imóveis Urbanos:

I.a - Prédios Residenciais:

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Alvenaria -                      | R\$ 192,96, por metro quadrado de área construída |
| De madeira -                     | R\$ 128,64, por metro quadrado de área construída |
| Garagem de Alvenaria -           | R\$ 128,64, por metro quadrado de área construída |
| Garagens ou Galpões de madeira - | R\$ 96,49, por metro quadrado de área construída  |

I.b - Prédios Industriais ou Comerciais

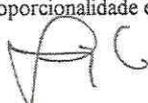
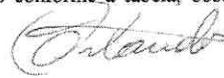
- |                           |  |
|---------------------------|--|
| De alvenaria -            | R\$ 160,80, por metro quadrado de área construída; |
| De madeira -              | R\$ 112,56, por metro quadrado de área construída; |
| Depósitos, garagens, etc. | R\$ 128,64, por metro quadrado de área construída; |
| Telheiros -               | R\$ 53,60, por metro quadrado de área construída.  |

2. Imóveis Rurais

2.a - Prédios Residenciais na zona rural

- |   |  |
|---|--|
| De alvenaria -  | R\$ 160,80 o metro quadrado de área construída;    |
| De madeira -  | R\$ 112,56, por metro quadrado de área construída; |
| Garagem de Alvenaria -                                    | R\$ 112,56, por metro quadrado de área construída; |
| Garagens, galpões, estrebrias, paióis, etc..., de madeira | R\$ 64,32, por metro quadrado de área construída.  |

- As construções mistas, serão avaliadas conforme a tabela, observando-se a proporcionalidade entre os tipos de construção.

   
= C I D A D E V E R D E =

**C I D A D E V E R D E**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE TRÊS COROAS**  
*prefeitura@pmtcoroas.com.br*  
*www.pmtcoroas.com.br*



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS COROAS**  
*cidadeverde@faccat.br*

- Na avaliação das benfeitorias será considerado um fator de depreciação equivalente a 1% (um por cento) por ano de construção, limitado a um máximo de 30% (trinta por cento) de desvalorização.

ACI

*(Signature)*

== C I D A D E V E R D E ==

**C I D A D E V E R D E**



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE TRÊS COROAS**  
*prefeitura@pmtcoroas.com.br*  
*www.pmtcoroas.com.br*



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE TRÊS COROAS**  
*prefeitura@pmtcoroas.com.br*  
*www.pmtcoroas.com.br*

**DECRETO EXECUTIVO Nº 3.065, 12 de Dezembro de 2019.**

Fixa a tabela de cálculo do ITBI para o Exercício 2020, conforme Lei Municipal 2.089 de 13.11.2001.

ORLANDO TEIXEIRA DOS SANTOS SOBRINHO, Prefeito Municipal de Três Coroas, no uso de suas atribuições legais,

**DECRETA:**

Art. 1º - O ITBI, Imposto sobre Transmissão de Bens e Imóveis será calculado conforme índices e valores abaixo especificados, conforme zonas estabelecidas pelo Plano Diretor Lei Municipal 3.616/2016:

Área Urbana		
1º zona	R\$	139,67
2º zona	R\$	111,80
3º zona	R\$	69,88
4º zona	R\$	41,93
5º zona	R\$	27,93

Área Rural p/Hectar		
Até 5 km da sede	R\$	7.540,04
Mais de 5km da sede	R\$	4.021,99

Benefitorias			
Material	Residencial	Comercial/Ind.	Rural
Alvenaria	R\$ 746,16	RS 621,80	R\$ 621,80
Madeira	R\$ 497,44	RS 435,25	R\$ 435,25
Depósito, Garagem/Anexo	R\$ 373,12	RS 497,44	R\$ 435,25
Garagem, Galpão Alvenaria	R\$ 497,44	RS 435,25	R\$ 435,25
Garagem Galpão Madeira	R\$ 248,96	RS 248,96	R\$ 248,96
Telheiro	R\$ 207,27	RS 207,27	R\$ 207,27

Depreciações	
s/infra	20%
Infra parcial	10%
Inundável	30%
Acidentado	10 a 20%
Com mais de 30m de profundidade	40%
Por ano de construção	01 a 30%

Página 1 de 2

C I D A D E V E R D E

C I D A D E V E R D E



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE TRÊS COROAS**  
*prefeitura@pmtcoroas.com.br*  
*www.pmtcoroas.com.br*



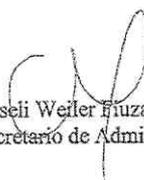
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE TRÊS COROAS**  
*prefeitura@pmtcoroas.com.br*  
*www.pmtcoroas.com.br*

Art. 2º - Considerações a serem observadas:

- a) 1º Aquisição de Imóvel isento de pagamento de ITBI conforme art. 122, inciso I da referida lei.
- b) Terreno no Loteamento Eucaliptos RS 5.318,44
- c) Terreno no Loteamento Pinheirinhos RS 3.540,55
- d) Terreno no Loteamento Encosta da serra, somente Rua Gov. Leonel Brizola possuem contrato com o município RS 45.08 M2
- e) Alíquota de 0,5% conforme art. 51, I, 'a' da referida lei para aquisição de imóveis com recursos do FGTS.
- f) ITBI Suspenso para Integralização de capital conforme art. 52, inciso IX e § 2º da referida lei.

Art. 3º - Este Decreto entrará em vigor a partir de 1º de janeiro de 2020.

MUNICÍPIO DE TRÊS COROAS, em 12 de dezembro de 2019.  
REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE  
Data Supra.

  
Roseli Weiler Fiuza  
Secretário de Administração

  
Orlando Teixeira dos Santos Sobrinho  
Prefeito Municipal



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
**MUNICÍPIO DE TRÊS COROAS**

*prefeitura@pmtcoroas.com.br*  
*www.pmtcoroas.com.br*

2 – Conforme já exposto na justificativa do Projeto de Lei, os imóveis estão localizados ao lado do prédio do CRAS, muito próximos à Prefeitura Municipal e bem no centro da cidade, o que facilita o atendimento a todos os estudantes necessitados dos serviços do NAAE. Além disso, como visto nas avaliações realizadas pelos corretores de imóveis, o valor ofertado pela vendedora estava abaixo da avaliação média de mercado, o que é ainda mais benéfico à Administração Municipal.

Em relação a outros imóveis pertencentes ao Município, ao contrário do exposto por este nobre vereador e outros colegas, não existe outro imóvel com as mesmas características e facilidades que estes ofereciam, muito menos na área central. A falsa ideia de que o Município possui inúmeros imóveis, principalmente na área central, é equivocada.

Sobre os imóveis pertencentes ao Município em um raio de dois quilômetros em relação à Prefeitura Municipal, uma lista acompanha este ofício em forma de anexo.

Importa destacar que um raio de 2 quilômetros em relação à prefeitura é uma área bastante extensa, englobando praticamente toda a cidade e área urbana, conforme mapa ilustrado que segue em anexo. Além disso, muitos desses imóveis listados possuem muitas restrições, como impossibilidade de construção, próximos a rios e rede elétrica de alta tensão, entre outras.

Despedimo-nos desejando votos de elevada estima e consideração, colocando-nos à disposição para maiores esclarecimentos.

Atenciosamente,

  
**ALCINDO DE AZEVEDO**  
Prefeito Municipal

Terrenos sem ocupação pertencentes ao Município de Três Coroas/RS em um raio de 2.000,00m da Prefeitura

Número	Cadastro municipal	Área m <sup>2</sup>	Localização	Observações
1	3273-0	2.300,00	Rua Sapiranga.	Área localizada na Rua Sapiranga
2	3368-0	11.449,57	Rua Farroupilha	Área de uso público Lot. Jardim das Palmeiras
3	6042-0	154,00	Rua das Azaleias	Área de reserva técnica Lot. Eucaliptos
4	10345-0	360,00	Rua Farroupilha	Terreno próximo à ponte do CTG
5	10373-0	950,69	Rua São Lourenço	Área institucional Lot. Solaris
6	10741-0	2.007,30	Rua Frederico Ritter	Área institucional Lot. Industrial
7	10743-0	1.225,00	Rua João Frederico Roennau	Terreno Lot. Industrial
8	10747-0	787,50	Rua João Frederico Roennau	Terreno Lot. Industrial
9	10750-0	1.929,99	Rua João Frederico Roennau	Terreno Lot. Industrial
10	10753-0	1.710,00	Rua Ruberto Alfredo Brocker	Terreno Lot. Industrial
11	10801-0	360,00	Rua Lydia Schilling	Área institucional Lot. Andréia Simone Schilling
12	10993-0	2.190,00	Rua Ruberto Alfredo Brocker	Terreno Lot. Industrial
13	11168-0	1.040,00	Rua Novo Hamburgo	Área de uso institucional Lot. Saueressig
14	11169-0	2.500,00	Rua Rosa Ott	Área de uso institucional Lot. Saueressig
15	11573-0	3.673,40	Rua Cambará do Sul	Terreno Lot. João Rodolpho Klein
16	11603-0	934,11	Rua Mircon Osmar Lauffer	Área institucional Lot. Lauffer
17	11693-0	606,26	Rua Hugo Stumpf	Área institucional Lot. Stumpf

18	11694-0	2.032,26	Rua Frida Irena Stumpf	Área de uso público Lot. Stumpf
19	11695-0	724,98	Rua Frida Irena Stumpf	Área de uso público Lot. Stumpf
20	12165-0	1.319,67	Rua Alcino Arestides Willrich	Área institucional Lot. Cidade Verde
21	12167-0	2.193,33	Rua Alcino Arestides Willrich	Área institucional Lot. Cidade Verde
22	12171-0	6.832,61	Rua Manoel Lopes dos Santos	Área de uso público Lot. Encosta da Serra
23	11290-0	856,24	Rua Carmem reina Reinheimer	Área institucional Lot. Vale Real II
24	11320-0	852,89	Rua Luis Dirlei Rosa da Silva	Área de uso público Lot. Vale Real II
25	11404-0	1.011,37	Rua Mendes Ribeiro Filho	Área institucional Lot. Planeta II
26	11405-0	240,00	Estrada Morro Ceroula	Área de uso público Lot. Planeta II
27	11406-0	381,48	Estrada Morro Ceroula	Área de uso público Lot. Planeta II
28	10552-0	360,10	Rua Henrique Juergensen	Terreno na Rua Henrique Juergensen
29	10585-0	5.250,48	Rua da Indústria	Área uso público Lot. Eckhard
30	12188-0	4.894,17	Rua Garopaba	Área institucional Lot. Lunito
31	50271-0	986,50	Rua Theophilo Petry	Área de uso público Lot. Solaris
32	50272-0	1.318,26	Rua Arthur Haack	Área institucional Lot. Solaris
33	50304-0	5.398,35	Rua Carlos Alberto Sander	Área de uso institucional Lot. Andreia Simone Schilling
34	50459-0	720,00	Rua Irno Felippetti	Área de uso institucional Lot. Portal do Sol
35	50463-0	1.137,18	Rua Willi Bertoldi	Área de uso institucional Lot. Portal do Sol

36	50640-0	1.667,18	Rua Bom Jesus	Área institucional Lot. Planeta I
37	50869-0	1.879,70	Rua Gustavo Adolfo Koetz	Área institucional Lot. Encosta da Serra
38	10519-0	1.892,36	Rua das Nações	Área institucional Lot. Lauffer

