



PREFEITURA DE  
**CAÇAPAVA  
DO SUL**

CAÇAPAVA SEPARA O LIXO  
unesco



## DECRETO EXECUTIVO Nº 5.939, DE 05 DE JANEIRO DE 2026.

**Regulamenta a aplicação dos Anexos I e II, que estabelecem os padrões construtivos e o estado de conservação dos imóveis, em consonância com a Lei Complementar Municipal nº 4.833, de 1º de outubro de 2025, estabelecendo, ainda, as diretrizes para a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), bem como o calendário fiscal e a atualização monetária dos tributos para o exercício de 2026, no âmbito do Município de Caçapava do Sul/RS.**

O Senhor Marcelo Cordero Spode, Prefeito Municipal de Caçapava do Sul/RS, no uso das atribuições legais lhe conferidas pela Lei Orgânica Municipal, e;

**CONSIDERANDO** que a Lei nº 4.833, de 1º de outubro de 2025, consolida e atualiza a legislação tributária, conferindo nova redação ao Código Tributário Municipal e estabelecendo quais tributos serão regulamentados por meio de Decreto;

**CONSIDERANDO** que a referida Lei entra em vigor 90 (noventa) dias após a sua publicação, em conformidade com o princípio da anterioridade nonagesimal, conforme disposto no art. 150, inciso III, da Constituição Federal;

**CONSIDERANDO** que o § 1º do art. 32 do Código Tributário Municipal determina que o “Programa Bom Pagador” e o pagamento integral do IPTU serão regulamentados por Decreto;

**CONSIDERANDO** que o desconto e o número de parcelas do IPTU, previstos no § 3º do art. 32 do Código Tributário Municipal, também serão regulamentados por Decreto;

**CONSIDERANDO** que a taxa de gestão de resíduos é fundamentada no novo marco do saneamento básico, conforme a Lei Federal nº 14.026, de 15 de julho de 2020, na qual a taxa é caracterizada como a prestação direta ou indireta de serviços públicos pelo Município;

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Rua XV de Novembro, 438, centro, Caçapava do Sul/RS - CEP 96.570-000

Contato: (55) 3398-0040 - Ramal 118 - E-mail: [procuradorageral@cacapava.rs.gov.br](mailto:procuradorageral@cacapava.rs.gov.br)



PREFEITURA DE  
**CAÇAPAVA  
DO SUL**

CAÇAPAVA DO SUL  
unesco



**CONSIDERANDO** que a mencionada taxa de gestão de resíduos será calculada de acordo com a tabela VIII do anexo III da Lei Complementar nº 4.833, de 01 de outubro de 2025 (Código Tributário Municipal);

**CONSIDERANDO** que os valores estabelecidos na tabela VIII do anexo III do Código Tributário Municipal serão cobrados de forma escalonada ao longo dos próximos 7 (sete) anos, sendo que a definição do método de escalonamento será estabelecida por meio de Decreto.

**DECRETA:**

#### CAPÍTULO I

#### DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU)

Art. 1º Para fins do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), fica regulamentada, por meio deste Decreto, as Faces de Quadras, conforme as zonas fiscais estabelecidas no Código Tributário Municipal e nos mapas temáticos.

§ 1º Nas áreas de vazios urbanos indicadas no mapa temático, em futuros loteamentos ou na expansão de vias, deverá ser considerada a zona fiscal mais próxima que possua a mesma infraestrutura.

§ 2º No exercício de 2026, as alíquotas aplicadas sobre o valor venal da nova planta de valores resultarão na determinação do valor do IPTU.

§ 3º Sobre o montante indicado no § 2º, será concedido desconto de 50% (cinquenta por cento) para fins de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

§ 4º Para fins de cálculo do IPTU, serão adotadas as seguintes fórmulas de desconto, conforme disposto no anexo I do Código Tributário Municipal:

#### FÓRMULA DE CÁLCULO DO IPTU

$$VVI = VVT + VVE$$

VVI: Valor Venal do Imóvel  
VVT: Valor Venal do Terreno  
VVE: Valor Venal da Edificação

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Rua XV de Novembro, 438, centro, Caçapava do Sul/RS - CEP 96.570-000

Contato: (55) 3398-0040 - Ramal 118 - E-mail: [procuradorageral@cacapava.rs.gov.br](mailto:procuradorageral@cacapava.rs.gov.br)



PREFEITURA DE  
**CAÇAPAVA  
DO SUL**

CAÇAPAVA GEOPARQUE unesco



### FATORES PARA TERRENOS

$$VVT = FIT \times Vm2t \times DP \times S \times P \times T \times G$$

(As depreciações devem ser sempre aplicadas sobre o resultado da depreciação anterior)

FIT (Fração Ideal de Terreno)

At = Área do terreno

ATE = Área Total Edificada do Lote

AU = Área da Unidade (Área da Unidade = Área da Unidade + Fração Ideal da Área de uso Comum)

Vm2t = É o Valor do m<sup>2</sup> de terreno (tabela do anexo II)

S = Situação do terreno dentro da quadra

P = Pedologia, é a consistência do solo

T = Topografia, é o relevo do solo

G = Gleba

DP = Depreciação Profundidade

#### Fração Ideal de Terreno

$$FIT = At/ATE \times AU$$

#### Depreciação Profundidade:

Profundidade Média (PM) = Área Total do Terreno (AT)/ Testada do Terreno (TT)

Depreciação de Profundidade (DP) = Profundidade Média (PM)/Testada do Terreno (TT)

Tabela de Depreciação Profundidade	Depreciação	Fator
0,00 a 3,00	0%	1
3,01 a 3,50	5%	0,95
3,51 a 4,00	10%	0,9
4,01 a 4,50	15%	0,85
4,51 a 5,00	20%	0,8
5,01 a 6,00	30%	0,7
5,51 a 7,50	40%	0,6
Acima de 7,51	50%	0,5

80

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Rua XV de Novembro, 438, centro, Caçapava do Sul/RS - CEP 96.570-000

Contato: (55) 3398-0040 - Ramal 118 - E-mail: [procuradorageral@cacapava.rs.gov.br](mailto:procuradorageral@cacapava.rs.gov.br)



PREFEITURA DE  
**CAÇAPAVA  
DO SUL**

CAÇAPAVA GEOPARQUE UNESCO



Situação do Terreno	Coefficiente de Correção
Meio de quadra/uma frente	1
Esquina/2 (duas) ou mais frentes	1,1
Encravado	0,6
Condomínio Vertical (prédios três andares ou mais)	1,5
Fundos	0,80
Gleba	1,00

Pedologia do Terreno	Coefficiente de Correção
Firme	1
Inundável	0,65
Alagado	0,50

Topografia do Terreno	Coefficiente de Correção
Plano	1
Aclive acentuado	0,9
Declive acentuado	0,8
Irregular	0,8

**Gleba (fg):**

Área de até 1.000,00 m <sup>2</sup> .....	= 1,00
Se a área do terreno for > 1.000,01 e < 2.000,00 m <sup>2</sup> , então fg .....	= 0,90
Se a área do terreno for > 2.000,01 e < 3.000,00 m <sup>2</sup> , então fg .....	= 0,80
Se a área do terreno for > 3.000,01 e < 4.000,00 m <sup>2</sup> , então fg .....	= 0,70
Se a área do terreno for > 4.000,01 e < 5.000,00 m <sup>2</sup> , então fg .....	= 0,60
Se a área do terreno for > 5.000,01 e < 6.000,00 m <sup>2</sup> , então fg .....	= 0,50
Se a área do terreno for > 6.000,01 e < 7.500,00 m <sup>2</sup> , então fg .....	= 0,40
Se a área do terreno for > 7.500,01 e < 10.000,00 m <sup>2</sup> , então fg .....	= 0,35
Se a área do terreno for > 10.000,01 e < 20.000,00 m <sup>2</sup> , então fg .....	= 0,30
Se a área do terreno for > 20.000,01 e < 50.000,00 m <sup>2</sup> , então fg .....	= 0,25
Se a área do terreno for > 50.000,01 e < 100.000,00 m <sup>2</sup> , então fg .....	= 0,20
Se a área do terreno for > 100.000,01 e < 200.000,00 m <sup>2</sup> , então fg .....	= 0,15
Se a área do terreno for > 200.000,01 m <sup>2</sup> , então fg .....	= 0,10



PREFEITURA DE  
**CAÇAPAVA  
DO SUL**

CAÇAPAVA (2025) UNESCO



Fatores para Edificações
<b>VVE = AuE x Vm<sup>2</sup>TCPadrão x Est. Conservação</b>
VVE= Valor Venal da Edificação
AuE = Área da unidade Edificada
Vm <sup>2</sup> TC = Valor do metro quadrado da Tipologia Construtiva
Ano de Construção = Coeficiente de depreciação em relação ao ano da construção e características do imóvel.

Estado de Conservação	Coeficiente de Correção
Construção do ano	1
ÓTIMO	1
BOM	0,9
REGULAR	0,8
RUIM	0,6

Art. 2º Considera-se Face de Quadra ou Setor aqueles descritos no anexo II da Lei Complementar nº 4.833, de 01 de outubro de 2025 (Código Tributário Municipal), cujo valor será estimado em conformidade com as tabelas do mesmo anexo.

Art. 3º Define-se tipologia/padrão construtivo como o tipo de construção, levando em consideração o material utilizado e o tipo de acabamento da edificação, a saber:

**I - alto padrão:**

- a) construções realizadas com materiais de ótima qualidade, utilizando-se de materiais de primeira linha;
- b) caracterizam-se por uma arquitetura marcante e pelo uso de acabamentos superiores.

**II - muito bom:**

- a) construções realizadas com materiais de boa qualidade, apresentando reboco, pinturas e outros acabamentos de qualidade satisfatória.

**III - bom:**

- a) construções que empregam materiais de qualidade média, incluindo reboco e



PREFEITURA DE  
**CAÇAPAVA  
DO SUL**

CAÇAPAVA GEOGRÁFICA UNESCO



pinturas de qualidade equivalente.

**IV - regular:**

- a) construções que utilizam materiais de qualidade baixa, apresentando reboco e acabamentos de qualidade inferior;
- b) edificações que necessitam de pequenos reparos e reformas.

**V - baixo:**

- a) construções feitas com materiais de qualidade inferior, sem reboco e revestimento, além de outros materiais de baixa qualidade;
- b) podem apresentar características como rachaduras, trincas, desgaste significativo da pintura, vidros quebrados, esquadrias deterioradas e reboco caído.

Art. 4º Considera-se estado de conservação a aparência do imóvel em relação à sua manutenção, conforme segue:

I - **ótimo:** quando não há reparos aparentes a fazer na construção, que pode ser recém-construída ou recém-reformada;

II - **muito bom:** quando a construção é utilizada, mas não apresenta desgaste significativo, necessitando apenas de pequenos reparos de pintura;

III - **bom:** quando a construção é utilizada, apresentando necessidade de pequenos reparos e reformas, além de pintura;

IV - **regular:** quando a construção é utilizada, está desgastada e aparentemente necessita de reformas e pintura;

V - **mau:** quando a construção está em péssimo estado de conservação, necessitando de vários reparos imediatos.

Art. 5º A Planta de Valores utilizada para a determinação da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) referente ao exercício de 2026, bem como as tabelas correspondentes aos demais tributos do Município de Caçapava do Sul/RS, serão elaboradas



PREFEITURA DE  
**CAÇAPAVA  
DO SUL**

CAÇAPAVA SEPARA  
UNESCO



conforme as tabelas anexas ao Código Tributário Municipal.

Art. 6º Para fins de concessão de desconto no pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) de 2026, fica regulamentado o que segue:

I – o contribuinte que efetuar o pagamento do IPTU do imóvel em cota única, até o dia 10 (dez) de março de 2026, será beneficiado com desconto de 15% (quinze por cento), sendo 5% (cinco por cento) do “Programa Bom Pagador” e 10% (dez por cento) pela quitação total do tributo;

II – o contribuinte que efetuar o pagamento do IPTU do imóvel em cota única, após a data prevista no inciso I deste artigo, até o dia 31 (trinta e um) de março de 2026, pagará o valor lançado do imposto, sem correção e sem desconto;

III – o atraso no pagamento da cota única ou de qualquer parcelamento (dívidas do ano, ativas, ajuizadas, protestadas, entre outras) resultará em multa fixa de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso.

### **Seção I Do Programa Bom Pagador**

Art. 7º O "Programa Bom Pagador" é uma iniciativa do Município que concede benefício fiscal ao contribuinte do IPTU, desde que o imóvel não possua qualquer ônus fiscal junto ao Município, sendo regulamentado de acordo com as disposições estabelecidas na Seção VI do Capítulo I do Título II da Lei Complementar nº 4.833/2025 (Código Tributário Municipal).

Art. 8º Institui benefício fiscal ao contribuinte do IPTU, caracterizado como “Bom Pagador”, relativamente aos imóveis para os quais não conste dívida de qualquer espécie ou natureza, mediante desconto de 5% (cinco por cento) sobre o valor do IPTU a partir de 2026, desde que, não existam tributos ou parcelas vencidas e não pagas nos exercícios anteriores ao do lançamento, referentes a qualquer tributo municipal.

Art. 9º O desconto do benefício fiscal previsto no artigo 8º será aplicado exclusivamente ao imóvel objeto do lançamento do IPTU, independentemente do número de imóveis que o contribuinte possua, considerando que o imposto é vinculado ao imóvel (obrigação "propter rem"), onde a dívida acompanha o bem e não o proprietário.



PREFEITURA DE  
**CAÇAPAVA  
DO SUL**

CAÇAPAVA GEOGRÁFICA UNESCO



## CAPÍTULO II DA TAXA DE GESTÃO DE RESÍDUOS

Art. 10 Fica estabelecido que, para o exercício de 2026, a cobrança da taxa de gestão de resíduos será fixada em 60% (sessenta por cento) do valor constante na tabela VIII do anexo III da Lei Complementar nº 4.833/2025 (Código Tributário Municipal).

§ 1º Conforme disposto no art. 158, § 1º, da Lei Complementar nº 4.833/2025, os valores estabelecidos na tabela VIII serão cobrados de forma escalonada ao longo dos próximos 7 (sete) anos.

§ 2º As Faces de Quadra para cobrança da coleta de lixo foram fundamentadas no mapa intitulado "Coleta de Resíduos", constante do Plano Diretor do Perímetro Urbano do Município.

Art. 11 Para fins de cálculo da taxa de gestão de resíduos na localidade das Minas do Camaquã, será adotada a proporcionalidade de 1 (uma) coleta por semana, totalizando 2,8 VRM's, o que corresponde a R\$ 28,00 (vinte e oito) reais por ano, equivalente a 60% (sessenta por cento) do valor constante na tabela VIII.

Art. 12 A taxa de gestão de resíduos poderá ser paga integralmente juntamente com a cota única do IPTU ou, alternativamente, parcelada nas mesmas condições.

## CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 13 O Calendário Fiscal para o exercício de 2026 corresponde à cobrança do IPTU, ISS (cota fixa e variável), Taxa de Licença para Localização e Exercício de Atividade, Taxa de Vistoria e Fiscalização, Taxa de Alvará Sanitário e demais tributos contemplados na Lei Complementar nº 4.833, de 01 de outubro de 2025 (Código Tributário Municipal).

Art. 14 Para a correção da dívida ativa, entendendo-se para tanto, todos os débitos lançados e não pagos até a data de 31 (trinta e um) de dezembro de 2025, que serão corrigidos pelo Indexador IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, acumulado nos últimos 12 (doze) meses em 4,46%.

Art. 15 Todos os tributos municipais lançados e não inscritos em dívida ativa no



PREFEITURA DE  
**CAÇAPAVA  
DO SUL**

CAÇAPAVA GEOPARQUE unesco



exercício de 2026 poderão ser parcelados em até 10 (dez) parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo que a última parcela não poderá ultrapassar o dia 31 (trinta e um) de dezembro de 2026.

Parágrafo único. O valor mínimo da parcela será de 3,00 (três) VRM's, equivalente a R\$ 30,00 (trinta reais).

Art. 16 Os tributos de competência de 2025, que não forem pagos até 31 (trinta e um) de dezembro de 2025, serão corrigidos monetariamente pelo percentual mencionado no art. 14 deste Decreto.

Parágrafo único. Aplicar-se-ão os mesmos percentuais de multa e juros estabelecidos no inciso III do art. 6º deste Decreto, sendo os débitos lançados em dívida ativa no ano de 2026.

Art. 17 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL, 05 de janeiro de 2026.

**Marcelo C. Spode**  
Prefeito Município

PUBLICADO NO MURAL  
Prefeitura Municipal  
Caçapava do Sul/RS

Em 05 de Janeiro de 2026

**DILVANE LORETO JAIME**

Secretário de Gestão, Governança  
e Desenvolvimento Econômico

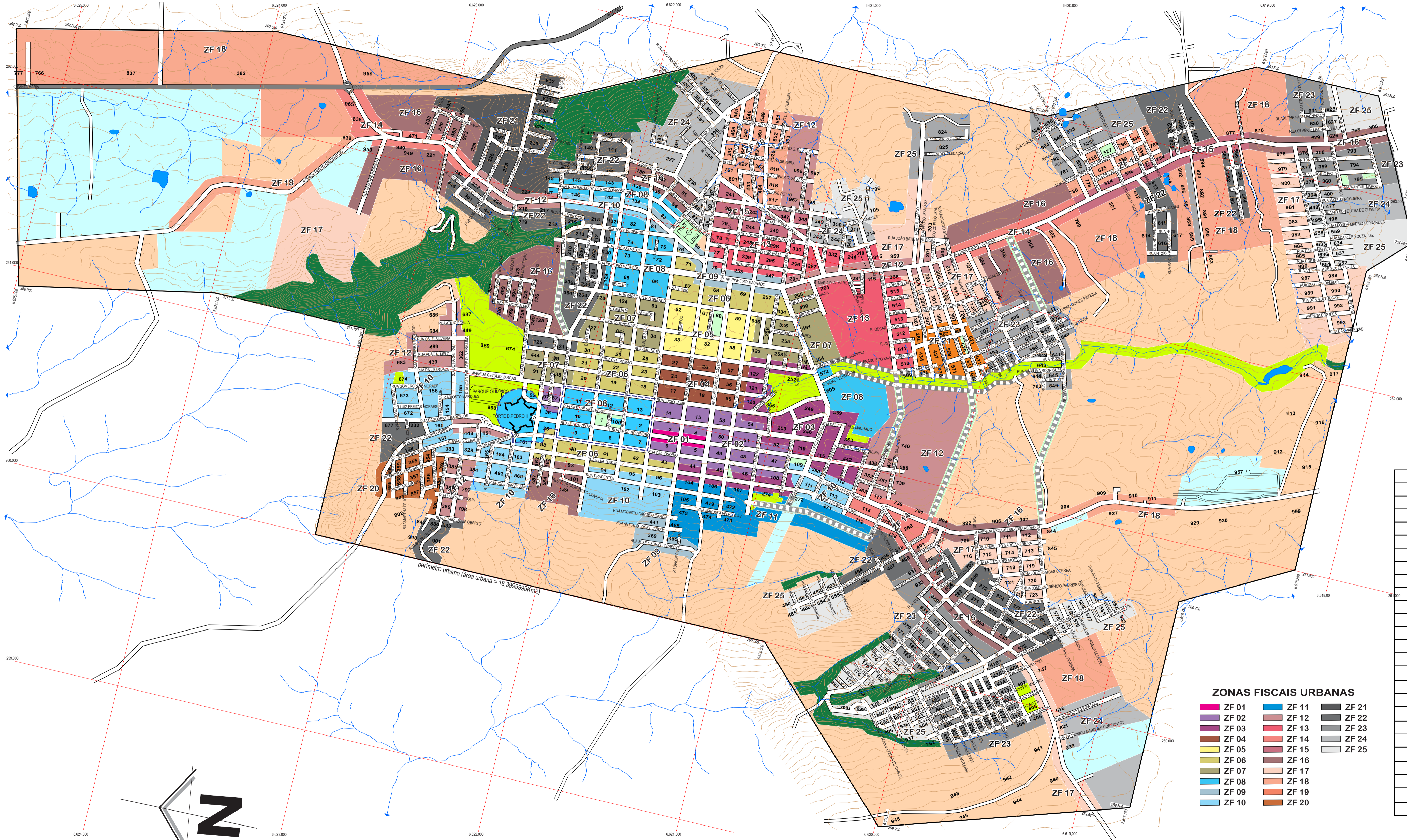
**Matrícula: 479119-3**

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Rua XV de Novembro, 438, centro, Caçapava do Sul/RS - CEP 96.570-000

Contato: (55) 3398-0040 - Ramal 118 - E-mail: [procuradorageral@cacapava.rs.gov.br](mailto:procuradorageral@cacapava.rs.gov.br)

# TEMÁTICO ZONAS FISCAIS PERÍMETRO URBANO



ZF	URM	Valor F.Q
1	150,00	1.500,00
2	127,50	1.275,00
3	108,38	1.083,75
4	92,12	921,19
5	78,30	783,01
6	66,56	665,56
7	56,57	565,72
8	48,09	480,87
9	40,87	408,74
10	34,74	347,43
11	29,53	295,31
12	25,10	251,01
13	21,34	213,36
14	18,14	181,36
15	15,42	154,15
16	13,10	131,03
17	11,14	111,38
18	9,47	94,67
19	8,05	80,47
20	6,84	68,40
21	5,81	58,14
22	4,94	49,42
23	4,20	42,01
24	3,57	35,70
25	3,03	30,35

**ZONAS FISCAIS URBANAS**

- ZF 01
- ZF 11
- ZF 21
- ZF 02
- ZF 12
- ZF 22
- ZF 03
- ZF 13
- ZF 23
- ZF 04
- ZF 14
- ZF 24
- ZF 05
- ZF 15
- ZF 25
- ZF 06
- ZF 16
- ZF 25
- ZF 07
- ZF 17
- ZF 25
- ZF 08
- ZF 18
- ZF 25
- ZF 09
- ZF 19
- ZF 25
- ZF 10
- ZF 20

perímetro urbano (área urbana = 16,3990995Km<sup>2</sup>)



PREFEITURA DE  
**CAÇAPAVA DO SUL**

2007



**Secretaria Municipal da Fazenda**

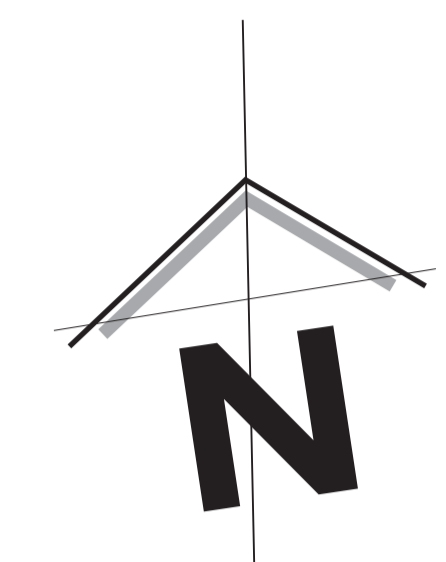
SECRETÁRIO MUNICIPAL : Flávio Augusto Soares Barreiro	PRANCHA <b>1/3</b>
PREFEITO MUNICIPAL: Marcelo Cordero Spode	

PROJETO: PLANTA GÊNICA DE VALORES - PGV  
ENDEREÇO: PERÍMETRO URBANO  
BAIRRO: DIVERSOS

OBJETO: ZONAS FISCAIS

ESCALA: 1:10.000

# TEMÁTICO ZONAS FISCAIS MINAS DO CAMAQUÃ I



ZF	URM	Valor F.Q
1	150,00	1.500,00
2	127,50	1.275,00
3	108,38	1.083,75
4	92,12	921,19
5	78,30	783,01
6	66,56	665,56
7	56,57	565,72
8	48,09	480,87
9	40,87	408,74
10	34,74	347,43
11	29,53	295,31
12	25,10	251,01
13	21,34	213,36
14	18,14	181,36
15	15,42	154,15
16	13,10	131,03
17	11,14	111,38
18	9,47	94,67
19	8,05	80,47
20	6,84	68,40
21	5,81	58,14
22	4,94	49,42
23	4,20	42,01
24	3,57	35,70
25	3,03	30,35

## ZONAS FISCAIS URBANAS

- ZF 01
- ZF 11
- ZF 21
- ZF 02
- ZF 12
- ZF 22
- ZF 03
- ZF 13
- ZF 23
- ZF 04
- ZF 14
- ZF 24
- ZF 05
- ZF 15
- ZF 25
- ZF 06
- ZF 16
- ZF 07
- ZF 17
- ZF 08
- ZF 18
- ZF 09
- ZF 19
- ZF 10
- ZF 20

PREFEITURA DE  
**CAÇAPAVA DO SUL**

**Secretaria Municipal da Fazenda**

SECRETÁRIO MUNICIPAL : Flávio Augusto Soares Barreiro	PROJETO: PLANTA GÊNÉRICA DE VALORES - PGV ENDEREÇO: MINAS DO CAMAQUÃ I BAIRRO: DIVERSOS
PREFEITO MUNICIPAL: Marcelo Cordero Spode	OBJETO: ZONAS FISCAIS
ESCALA: 1:2.000	<b>PRANCHA</b> 2/3

