



MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
Gabinete do Prefeito

OFÍCIO SIGA Nº GPBG-OFI-2026/00072

Bento Gonçalves, 10 de fevereiro de 2026.

A Sua Excelência o Senhor
Anderson Zanella
Presidente
Gabinete da Presidência

Assunto: Referente ao Pedido de Informação nº CMBG-PIN-2026/00005.

Senhor Presidente:

Em resposta ao Ofício nº CMBG-COE-2026/00161, referente ao Pedido de Informação nº CMBG-PIN-2026/00005, comunicamos a Vossa Excelência que, segundo a Secretaria Municipal de Finanças, os imóveis são classificados como edificadas quando há informação de existência de construção em determinado lote, obtida por meio de Carta de Habitação, georreferenciamento, procedimentos fiscalizatórios, processos de vistoria ou de autorregularização.

Nos casos em que o contribuinte alega ausência de construção em seu lote, é necessário que seja instaurado um processo administrativo de vistoria pelo contribuinte, sendo encaminhado ao setor da fiscalização tributária para realização de uma visita in loco e lavratura de relatório de vistoria, o qual será posteriormente encaminhado ao setor de cadastro imobiliário para fins de desativação do cadastro referente à construção.

Cabe destacar que, essa alteração passa a vigorar a partir do exercício financeiro seguinte ao do requerimento, nos termos do art. 44 da Lei nº 183 de 2013:

"Art. 44 O IPTU será lançado, anualmente pela Autoridade Fiscal tendo por base a situação do imóvel no final do exercício imediatamente anterior.

Classif. documental

00.01.01.01



GPBGOFI202600072A

MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES

Gabinete do Prefeito

§1º Qualquer alteração de lançamento decorrente de modificação ocorrida durante o exercício produzirá efeitos:

II - a partir do exercício seguinte:

e) ao do protocolo de qualquer processo administrativo que implique em alteração do cadastro imobiliário ou, ainda, ao protocolo de autorregularização".

Quanto à quantidade de imóveis que se encontram em situação similar, não é possível precisar, tendo em vista que são instaurados processos de vistoria para atualização cadastral imobiliária por diversas situações, não se limitando apenas à existência de construção no lote.

Em relação ao Processo Administrativo nº 3603/2025, inicialmente todas as construções foram cadastradas, uma vez que o empreendimento teve início como cooperativa, em que todos os imóveis são construídos e entregues concomitantemente aos contribuintes ao final da obra. Nesses casos, as construções são cadastradas em um único terreno, de forma que o IPTU incidente sobre o terreno é rateado entre as unidades construídas nele cadastradas.

Posteriormente, constatou-se que o empreendimento foi modificado para o formato de condomínio, no qual são cadastrados terrenos individualizados para cada proprietário, com a divisão da área comum do condomínio para fins de cobrança do IPTU. Para proceder à alteração cadastral nesse novo formato, tornou-se necessário identificar a metragem do terreno pertencente a cada condômino, a fim de possibilitar o cadastro individualizado em nome de cada um, a transferência dos imóveis edificadas para os respectivos terrenos com construção, bem como o cálculo do imposto territorial para os contribuintes que possuíam apenas terreno.

A individualização foi imprescindível, pois não poderia recair o ônus do pagamento do imposto territorial de toda a área somente sobre os contribuintes que possuíam área construída, o que ocorreria caso se procedesse apenas à desativação dos cadastros das construções.

No entanto, na abertura do processo, não foi encaminhado ao setor de cadastro imobiliário – nem por outros órgãos, nem pelos próprios contribuintes – documento delimitando a área territorial pertencente a cada condômino, o que impediu o cadastramento. Tal informação foi solicitada em dezembro de 2025 e somente remetida em janeiro de 2026, quando já havia sido calculado o IPTU do exercício de forma geral.

Após o recebimento da documentação pertinente, foi realizada a alteração dos imóveis, com cadastramento dos terrenos individualizados e desativação das construções elencadas no relatório de vistoria constante no Processo Administrativo nº 3603/2025. Em



MUNICÍPIO DE BENTO GONÇALVES
Gabinete do Prefeito

21/01/2026, foi realizado o recálculo do IPTU 2026 para todos os imóveis do empreendimento, bem como cancelado o IPTU 2025 dos imóveis que estavam indevidamente cadastrados como edificadas.

Por fim, quanto ao relatório lavrado nos autos do Processo Administrativo nº 3605/2025, não é possível proceder ao envio, em razão do sigilo fiscal.

Ressaltando que a referida Pasta coloca-se à disposição dessa Casa Legislativa para informações adicionais, renovamos nossa estima.

Atenciosamente,

- assinado eletronicamente -

Elisiane Schenato
Secretário Municipal

- assinado eletronicamente -

Diogo Segabinazzi Siqueira
Prefeito Municipal

