

DECRETO N.º 13.573 DE 18 DE NOVEMBRO DE 2025

Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores de Terrenos e Tabelas de Preços de Construção para o Exercício de 2026, observado o disposto na Lei nº 3.882/89, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DO NATAL, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelos artigos 12, 23, 24, 181 e 185, da Lei 3.882, de 11 de dezembro de 1989 e inciso IV do art. 55 da Lei Orgânica do Município de Natal e,

CONSIDERANDO o §1º do artigo 12 da Lei nº 3.882/89 (CTM) e o parágrafo único do artigo 160 da Lei nº 5.172/66 (CTN);

CONSIDERANDO a necessidade de celeridade na obtenção de receitas próprias para custear as despesas públicas, especialmente as referentes às demandas sociais;

CONSIDERANDO que o pagamento do tributo (art. 156, I, do CTN) não se confunde com o depósito do montante integral do crédito tributário (art. 151, II, do CTN);

CONSIDERANDO que a atualização do valor monetário da base de cálculo não configura majoração do tributo (art. 97, §2º, do CTN);

DECRETA:

Art. 1º - Os recolhimentos do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e da Taxa de Coleta, Remoção, Transporte e Destinação do Lixo (Taxa de Lixo), incidentes sobre unidades edificadas ou não edificadas, podem ser realizados em parcela única até a data de seu vencimento sem acréscimos.

§ 1º. Os recolhimentos da Contribuição de Iluminação Pública (COSIP) incidente sobre unidades imobiliárias não edificadas podem ser realizados até a data de seu vencimento sem acréscimos.

§ 2º. Os tributos previstos neste artigo são parcelados automaticamente em até dez (10) parcelas iguais e sucessivas acrescidos de 1% (um por cento) ao mês, observado o disposto no §4º do artigo 14 da Lei nº 3.882/89.

§ 3º. O pagamento pelo contribuinte da primeira ou de quaisquer das parcelas implica na opção irrevogável pelo parcelamento automático nos termos do parágrafo anterior.

§ 4º. O inadimplemento de quaisquer das parcelas resulta no cancelamento automático do parcelamento no final do exercício correspondente.

§ 5º. Fica a Secretaria Municipal de Finanças – SEFIN autorizada a fixar o calendário de vencimento dos tributos mencionados neste artigo e a realizar os respectivos lançamentos tributários.

Art. 2º - O valor de cada parcela, representado pelo somatório do IPTU, da Taxa de Lixo e da COSIP, lançados conjuntamente, não poderá ser inferior a R\$ 36,28 (trinta e seis reais e vinte e oito centavos).

Art. 3º - Fica concedido, para o exercício de 2026, desconto de 16% (dezesesseis por cento) no Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU para os imóveis que não possuam débitos anteriores, desde que os sujeitos passivos, proprietários, titulares do domínio útil ou possuidores a qualquer título optem pelo pagamento do tributo em parcela única até 9 de

janeiro de 2026, mediante recolhimento por meio do Documento de Arrecadação Municipal (DAM), e não possuam, até 30 de dezembro de 2025:

I – créditos tributários vencidos;

II – créditos não tributários vencidos e inscritos em dívida ativa do Município.

§ 1º. Os pagamentos poderão ser realizados por meio do sistema PIX, mediante leitura dos QR Codes constantes nos Documentos de Arrecadação Municipal (DAM), em qualquer instituição financeira autorizada pelo Banco Central ou com a leitura do código de barras convencional nos canais eletrônicos do Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Lotéricas e Correspondentes Bancários dos mesmos.

§ 2º. Para clientes do Banco do Brasil, está disponibilizada a opção de pagamento dos tributos relativos a imóveis de qualquer competência sem a necessidade de emissão de guias, utilizando os Terminais de Autoatendimento, Internet Banking ou Aplicativo de Celular, seguindo através do caminho «Menu» «Pagamentos» «Impostos e Taxas» «IPTU» «Rio Grande do Norte» «Natal» e informando os dados solicitados.

§ 3º. O desconto de que trata este artigo apenas será concedido quando o cadastro imobiliário da SEFIN estiver devidamente atualizado, até 30/12/2025, com no mínimo a informação do número do CPF ou do CNPJ do sujeito passivo responsável pelo pagamento antecipado do tributo incidente sobre o imóvel.

§ 4º. Aos imóveis com transmissão em andamento na SEFIN será atribuído o desconto no IPTU do exercício de 2026 previsto no caput, desde que:

I – o imóvel não possua débitos anteriores, nos termos dos incisos I e II do caput deste artigo;

II – o ITIV referente à transmissão esteja quitado;

III – o promitente comprador não se enquadre em uma das restrições constantes nos incisos I e II do caput deste artigo, ainda que haja pendências em nome do transmitente; e,

IV – o pagamento antecipado do IPTU se dê na forma e prazo previstos no caput deste artigo.

§ 5º. O desconto de que trata o caput fica condicionado ainda ao pagamento antecipado do IPTU em conjunto com a Taxa de Lixo e a COSIP, quando houver, até 09/01/2026.

§ 6º. A Taxa de Lixo e a COSIP não terão em nenhuma hipótese qualquer desconto.

§ 7º. Os créditos tributários constituídos por lançamentos cujos fatos geradores tenham ocorrido em exercícios anteriores, não serão objeto de desconto e serão lançados em cota única, podendo ser parcelado conforme legislação específica de parcelamento em vigor.

§ 8º. O prazo previsto no caput será definitivo, não sendo concedido qualquer desconto para os pagamentos efetuados posteriormente, ainda que seja instaurado tempestivamente processo administrativo de reclamação contra lançamento ou de revisão de área ou que, em razão de revisão de ofício com efeitos retroativos, haja majoração do valor originalmente lançado.

§ 9º. Fica igualmente assegurado o benefício de que cuida o caput na hipótese da extinção do crédito ali tratado se efetivar na forma do inciso II do art. 156 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, desde que satisfeitas as demais condicionantes previstas neste Decreto.

§ 10. Apresentada tempestivamente a reclamação contra lançamento, o pagamento antecipado da parte incontroversa poderá usufruir do desconto previsto no caput desde que cumpridos os requisitos deste artigo.

§ 11. O desconto de que trata o caput deste artigo não se aplica aos casos de depósito do montante integral do crédito tributário (art. 151, II, do CTN), pois este é hipótese de suspensão da exigibilidade do crédito tributário, aplicando-se somente aos casos de pagamento do tributo (art. 156, I, do CTN), observadas as disposições constantes neste Decreto, por se tratar de hipótese de extinção do crédito tributário.

§12. Optando o contribuinte por realizar o depósito do montante integral, o valor depositado deve corresponder ao total do tributo lançado, desconsiderando-se o desconto previsto no caput deste artigo.

§13. Apenas o depósito realizado na forma do parágrafo anterior possibilita a suspensão da exigibilidade do crédito tributário, conforme art. 151, II, do CTN e Súmula nº 112 do STJ.

§14. Tratando-se de imóvel cuja propriedade esteja em nome de terceiro, o desconto será concedido exclusivamente na forma do §4º deste artigo, independentemente da existência de litígio entre os particulares transmitentes e adquirentes.

Art. 4º- Fica reduzida, para o exercício de 2026, a base de cálculo do IPTU para os imóveis cuja destinação seja exclusivamente residencial, em:

I – 75% (setenta e cinco por cento), caso seu valor venal seja igual ou inferior a R\$ 81.418,69 (oitenta e um mil, quatrocentos e dezoito reais e sessenta e nove centavos);

II – 50% (cinquenta por cento), caso seu valor venal seja superior a R\$ 81.418,69 (oitenta e um mil, quatrocentos e dezoito reais e sessenta e nove centavos) e igual ou inferior a R\$ 98.380,94 (noventa e oito mil, trezentos e oitenta reais e noventa e quatro centavos);

III – 25% (vinte e cinco por cento), caso seu valor venal seja igual ou superior a R\$ 98.380,94 (noventa e oito mil, trezentos e oitenta reais e noventa e quatro centavos) e igual ou inferior a R\$ 124.389,70 (cento e vinte e quatro mil, trezentos e oitenta e nove reais e setenta centavos).

§ 1º. Para que os imóveis tenham o benefício deste artigo, é necessário ainda que os proprietários ou contribuintes não possuam outro e nele residam.

§ 2º. A redução de que trata este artigo apenas será concedida se os proprietários e ou contribuintes dos imóveis não incorrerem em pendências, nos termos do art. 3º deste Decreto.

§ 3º. Em se tratando de imóvel cujo valor venal tenha sido obtido através de avaliação individual na forma do artigo 25 da Lei 3.882/1989, os valores previstos nos incisos do caput deste artigo, que estabelecem os limites mínimos e máximos das faixas de redução de base de cálculo, sofrerão acréscimo de 50%.

Art. 5º - Nos termos do inciso IV do art. 8º e do inciso III do art. 181, ambos da Lei 3.882/1989, não serão concedidas as isenções de que trata o art. 48 da mesma lei, quando os respectivos imóveis não possuírem no cadastro da SEFIN a informação do número do CPF ou do CNPJ do sujeito passivo responsável pelo pagamento do tributo incidente.

Parágrafo único. A previsão contida no caput também se aplica à isenção da Taxa de Lixo de que trata o Inciso I do Art. 107 da Lei 3.882/1989.

Art. 6º - Na caracterização da unidade imobiliária ou da subunidade imobiliária será considerada a situação de fato do imóvel, na data do fato gerador, coincidindo ou não com a descrita no respectivo título de propriedade, domínio ou posse.

Art. 7º - Nos imóveis negociados com instrumentos particulares, o lançamento pode ser realizado em nome de qualquer dos contratantes, ou de ambos, sendo solidária, em qualquer caso, a responsabilidade pelo pagamento do imposto.

Parágrafo único. A propriedade do imóvel não será alterada no cadastro imobiliário enquanto não ocorrer a transmissão no competente cartório de registro imobiliário, nos termos do art. 1.245 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

Art. 8º - Os limites máximos das alíquotas progressivas do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), para o exercício de 2026, ficam fixados em:

I – 1% (um por cento) para as unidades imobiliárias edificadas com destinação não exclusivamente residencial;

II – 0,6% (seis décimos percentuais) para as demais unidades imobiliárias edificadas;

III – 1% (um por cento) para as unidades imobiliárias não edificadas.

§ 1º. Os imóveis edificados com destinação ou utilização mista, ou que possuam vínculo cadastral com pessoa jurídica, serão tributados como imóveis não residenciais, aplicando-se a alíquota de 1% (um por cento).

§ 2º. O disposto no inciso I do caput e no §1º não se aplica ao microempreendedor individual (MEI) que desenvolva atividades profissionais em sua própria residência, hipótese em que se aplicará a alíquota prevista no inciso II do caput.

§ 3º. Caso o imóvel vinculado à inscrição do microempreendedor individual (MEI) seja utilizado unicamente para fins não residenciais, a alíquota aplicável será a de 1% (um por cento).

§ 4º. À Microempresa aplica-se a alíquota prevista no inciso I do caput, por se tratar da menor alíquota vigente para imóveis com destinação não exclusivamente residencial.

Art. 9º - A Planta Genérica de Valores de Terrenos e a Tabela de Preços de Construção, dispostos na Lei 3.882, de 11 de dezembro de 1989, ficam atualizadas monetariamente em 5,32% (cinco inteiros e trinta e dois centésimos percentuais) para o exercício de 2026, em conformidade com o IPCA-E acumulado de outubro de 2024 até setembro de 2025, apurado pelo IBGE.

§ 1º. Aplica-se a atualização monetária prevista no caput à base de cálculo dos imóveis que tiveram seus valores venais obtidos na forma do art. 25, §1º, da Lei 3.882, de 11 de dezembro de 1989, desde que a avaliação tenha sido realizada até 31/12/2023 e que sua base de cálculo não tenha sido atualizada para o exercício de 2025.

§ 2º. O índice previsto no caput, também será utilizado para todos os fins e hipóteses de que dispõe o art. 172 do CTM.

Art. 10 - A Planta Genérica de Valores de Terrenos, a Tabela de Preços de Construção e a Tabela de Fator de Ajustamento dos Valores Venais por Bairro, de que trata este Decreto, encontram-se dispostas, respectivamente, na TABELA VII, TABELA VIII e TABELA XV da Lei 3.882, de 11 de dezembro de 1989, disponibilizada para acesso ao público no endereço eletrônico <http://www.natal.rn.gov.br/sefin>.

§ 1º. O critério de análise de reclamações ou recursos relativos ao lançamento do IPTU, quando utilizada a Planta Genérica de Valores, será o confronto entre a base de cálculo obtida, conforme definido no artigo 25 da Lei nº 3.882/89, e o valor venal do imóvel no mercado, cuja informação para comprovação compete ao interessado, não sendo acolhidos questionamentos individualizados de quaisquer dos fatores componentes do critério de apuração do valor venal.

§ 2º. O enquadramento do Fator de Correção de Qualidade de Construção prevista na TABELA XIII da Lei nº 3.882/89 será o fator que resulte no valor venal mais próximo que o imóvel alcançaria em condições normais de mercado.

§ 3º. Nas hipóteses de o objeto da reclamação contra o lançamento consistir de irresignação contra qualquer um dos elementos da Planta Genérica de Valores aplicada para a obtenção do valor venal, deve-se proceder com a avaliação individual prevista no § 5º do art. 24 da Lei nº 3.882/89.

§ 4º. Na hipótese de o contribuinte ingressar com reclamação contra lançamento do IPTU, concernente à base de cálculo do tributo, esse deverá declarar o valor venal que entender devido.

§ 5º. As reclamações apresentadas tempestivamente têm efeito suspensivo quanto à exigibilidade do crédito tributário até a decisão final, podendo ser total ou parcial, de forma que:

I – a parte incontroversa não terá efeito suspensivo da exigibilidade, sujeitando-se aos acréscimos legais após o vencimento original da obrigação;

II – a parcela sucumbente sofrerá a incidência dos acréscimos legais a partir do vencimento original da obrigação no caso de improcedência ou procedência parcial do pedido.

§ 6º. Optando o contribuinte por obter a suspensão da exigibilidade do crédito tributário através do depósito do montante integral, deve ser observado o disposto nos §§ 11, 12, 13 e 14 do artigo 3º deste Decreto.

Art. 11 - Nos casos em que a área predominante não corresponder à destinação principal da edificação, ou de edificações, para efeito de identificação do tipo do imóvel, nos termos da Tabela VIII da Lei nº 3.882/89, prevalecerá, para todo o imóvel, o enquadramento da construção referente à destinação principal.

Art. 12 - Para fins de determinação do valor máximo da Taxa de Coleta, Remoção, Transporte e Destinação do Lixo (Taxa de Lixo), aplicar-se-á o limite de 2% do valor venal do imóvel, calculado com base na Planta Genérica de Valores, sempre que o imóvel tiver sido avaliado individualmente, nos termos do art. 25 da Lei 3.882, de 11 de dezembro de 1989.

Art. 13 - Em caso de anulação do lançamento originalmente realizado, a metodologia utilizada para apuração da base de cálculo do novo lançamento não se vincula à metodologia utilizada para apuração da base de cálculo do lançamento original.

Art. 14 - Conforme previsto no artigo 4º da Lei Complementar Municipal nº 167/2017, os benefícios previstos neste Decreto, especialmente os tratados nos artigos 3º e 4º, bem como na legislação tributária, não se acumulam com outros benefícios fiscais, regimes especiais de tributação, regimes de tributação fixa, regime de tributação por estimativa ou programas de incentivo previstos em outras normas.

Art. 15 - Aplica-se o rito previsto nos §§ 3º e 4º do artigo 2º do Regulamento do Contencioso Administrativo Tributário da Secretaria Municipal de Finanças (aprovado pelo Decreto nº 11.175/2016) ao pagamento realizado de forma equivocada do crédito lançado com base neste Decreto.

Parágrafo único. O disposto no caput se aplica, inclusive, no caso de pagamento da cota única integral quando caberia o pagamento da cota única com desconto, podendo a SEFIN realizar a apropriação da diferença apurada em outro imóvel do mesmo sujeito passivo que possua débito em aberto.

Art. 16 - Ficam cientificados os contribuintes cujos imóveis se enquadram no art. 3º deste Decreto de que os respectivos Documentos de Arrecadação Municipal (DAM) relativos aos tributos de natureza imobiliária estarão disponíveis no endereço <https://natal.rn.gov.br/sefin> a partir da data de publicação deste Decreto.

Parágrafo único. Os documentos de arrecadação dos demais contribuintes, cujos imóveis não se enquadram no art. 3º deste Decreto, estarão disponíveis no mesmo endereço eletrônico a partir de 12/01/2026.

Art. 17 - As disposições contidas neste Decreto entram em vigor na data de sua publicação.

Art. 18 – Revogam-se as disposições em contrário, em especial os descontos concedidos nos decretos de Plantas Genéricas de Valores de exercícios anteriores.

Palácio Felipe Camarão, em Natal, 18 de novembro de 2025.

PAULO EDUARDO DA COSTA FREIRE
Prefeito