



ASMOVISA — Associação dos Moradores da Vila do Sargi e Pé de Serra

Sargi · Pé de Serra · Serra Grande — Uruçuca / Bahia

Ofício nº 02/2026 – ASMOVISA Uruçuca/BA, 4 de setembro de 2026.

À Excelentíssima Senhora

MAGNÓLIA ANDRADE BARRETO

Prefeita Municipal de Uruçuca — Bahia

Assunto: Proposta da comunidade para a cobrança do IPTU de 2026 e dos exercícios seguintes, com base no limite de reajuste da Lei Municipal nº 546/2014.

Senhora Prefeita,

A ASMOVISA, em nome dos moradores e proprietários do Sargi e do Pé de Serra, dirige-se a Vossa Excelência, em espírito de colaboração, para apresentar uma proposta objetiva sobre a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Esta proposta é fruto de um diálogo que já vem sendo construído. Em momento anterior, um grupo de moradores procurou a Administração para expor a preocupação das famílias com o forte aumento do imposto, e daquela conversa resultaram avanços que a associação reconhece e valoriza — a revisão do calendário e a instituição de descontos e de condições facilitadas de pagamento, formalizados no **Decreto nº 1.257/2026**. Foi um primeiro passo importante, e a Administração merece crédito por ter escutado a comunidade.

Cabe lembrar, ainda, que a cobrança do exercício de 2025 já havia representado um transtorno para a comunidade — resultado de um longo processo, marcado pela demora e pela busca de soluções entre os moradores e o Município. Vencida aquela etapa, as famílias foram novamente surpreendidas, em 2026, por um reajuste de proporção ainda maior. Por isso, para partir de um ponto de referência justo e anterior a essas controvérsias, a presente proposta toma como base o valor do exercício de 2024 — o último antes dessa sequência de aumentos — e sobre ele aplica o reajuste admitido pela Lei Municipal nº 546/2014.

Permanece, todavia, a questão que originou a mobilização. O que preocupa a comunidade não é a existência de um reajuste, mas a sua forma: um aumento repentino e de proporção muito elevada para o exercício de 2026, imposto sem a apresentação de um estudo técnico que o justifique. As preocupações técnicas e jurídicas a esse respeito já foram detalhadas pela associação em informativo enviado à comunidade dos bairros aos quais nos reportamos. O que trazemos, neste momento, é uma proposta para equacionar a cobrança deste ano e dos próximos, de forma previsível para as famílias e segura para o Município.

A proposta para 2026 e os próximos anos

Tomando por base o valor de referência de 2024, a ASMOVISA propõe seguir os elementos já previstos na **Lei Municipal nº 546/2014** para chegar ao reajuste de 2026: aplicar, a cada exercício, o acréscimo de até 20% admitido pelo art. 3º daquela lei — uma vez de 2024 para 2025 e outra de 2025 para 2026 — e, sobre o resultado, a correção monetária pelo IPCA do período (4,26% em 2025). Mantém-se, como na lei, um único valor de metro quadrado de terreno e um único valor de metro quadrado construído para todo o Distrito.

Cenário (imóvel de referência)	m² terreno	m² construído	IPTU 2026 (imposto)
Valor de referência 2024 (simulado)	R\$ 105,29	R\$ 195,57	—
Decreto nº 1.203/2025 — valor integral	R\$ 700,00	R\$ 1.000,00	R\$ 4.325,63
Decreto nº 1.203/2025 — com o desconto concedido	≈ R\$ 240,10	R\$ 1.000,00	R\$ 2.595,07
Proposta ASMOVISA (2024 + 20% + 20% + IPCA 4,26%)	R\$ 158,07	R\$ 293,62	R\$ 1.090,56

Imóvel de referência: lote com aproximadamente 376 m² de terreno e 169 m² de construção (padrão A). As guias de cobrança de 2024 não constam os valores do m² do terreno e de construção. Por isso, o valor de referência de 2024 foi estimado a partir dos valores unitários de 2023 (R\$ 96,00/m² de terreno e R\$ 178,32/m² construído), corrigidos pelo IPCA de 2023 e 2024. Valores relativos ao imposto (fator 0,01), sem a taxa de coleta de lixo e antes dos descontos de pagamento do Decreto nº 1.257/2026. Cifras ilustrativas, extraídas da simulação da associação, a serem confirmadas caso a caso.

Como se vê, o critério proposto assegura ao Município um reajuste real e acima da inflação sobre um valor de referência anterior às controvérsias, ao passo que a cobrança pretendida representa uma elevação de várias vezes o imposto anterior — mesmo depois de aplicado o desconto. Para os exercícios seguintes, propõe-se manter o mesmo critério, com correção monetária e acréscimo de até 20% ao ano, na forma do art. 3º da Lei nº 546/2014, de modo que cada morador saiba, com antecedência, o que esperar da sua cobrança.

A construção de uma nova Planta Genérica de Valores

A associação entende que esse mecanismo de transição deve vigorar até que uma nova Planta Genérica de Valores seja estabelecida pelos meios legais adequados. O **Decreto nº 1.203/2025**, que hoje ampara a cobrança, dividiu o Sargi em zonas distintas e fixou para cada uma novos valores de metro quadrado sem apresentar um estudo técnico de avaliação que os justifique. É justamente essa falta de fundamentação — e a diferenciação de valores que dela decorre — que a comunidade não consegue reconhecer como legítima.

Acreditamos no rito adequado: uma nova Planta Genérica de Valores instituída por lei, precedida de um estudo técnico de avaliação que justifique os valores, de audiência pública e de consulta à população. Até que esse caminho se conclua, os valores devem ser mantidos de forma uniforme para todo o Distrito, tal como estavam na Lei nº 546/2014, evitando distinções que não se apoiem em critérios técnicos e transparentes.

A ASMOVISA acredita que este é o caminho correto e espera as ações do Município nesse sentido. Reafirma sua disposição para o diálogo e coloca à disposição da Administração o conhecimento

concreto do território e o trabalho já desenvolvido pelo seu Grupo de Trabalho, na certeza de que é possível construir, em conjunto, uma solução justa e duradoura.

Respeitosamente,

Serra Grande, Uruçuca / BA, _____ de _____ de 2026.

Eduardo Caetano Barbosa

Presidente da Associação dos Moradores da Vila do Sargi e Vila Pé de Serra