

LEI Nº2.212/98

Dispõe sobre a Planta de Valores Imobiliários para lançamento, cálculo e cobrança do IPTU, exercício de 1998, e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Paracatu, Estado de Minas Gerais, no uso de atribuições que lhe confere o artigo 71, I e III, da lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal de Paracatu decreta, e ele, em seu nome sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º - É estabelecida, na forma do Anexo Único desta Lei, a Planta de Valores Imobiliários para lançamento, cálculo e cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU -, exercício 1998.

Art. 2º - O vencimento do crédito tributário decorrente do IPTU, exercício 1998, tomando-se como referência o lançamento promovido nos termos da Planta de Valores Imobiliários de que trata o artigo anterior, dar-se-á em 31 de outubro de 1998, para pagamento em cota única.

§ 1º - Optando o contribuinte pelo pagamento em cota única, no prazo mencionado neste artigo, será concedido desconto de 50% (cinquenta por cento), sobre o Crédito Tributário devido.

§ 2º - Não optando o contribuinte pelo pagamento em cota única, o Crédito Tributário será devido em 03 (três) parcelas mensais, iguais e consecutivas, vencíveis em:

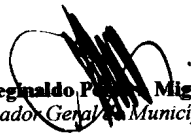
- I - a primeira, em 31.10.1998;
- II - a segunda, em 30.11.1998;
- III - a terceira, em 30.12.1998.

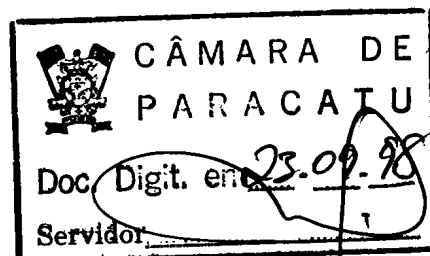
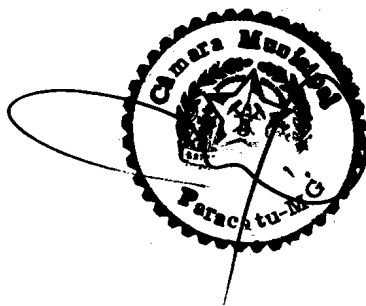
Art. 3º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º - Revogam-se as disposições em contrário.

Paracatu, 9 de setembro de 1998.


ALMIR PARACA
Prefeito Municipal


Reginaldo P. Miguel
Procurador Geral do Município



ANEXO ÚNICO A QUE SE REFERE O ARTIGO 1º DA LEI MUNICIPAL Nº 2.212/1998

REGULAMENTO PARA CALCULO DO VALOR VENAL DE IMÓVEIS URBANOS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Este regulamento dispõe sobre o cálculo dos seguintes itens:

- 1 - Planta de valores
- 2 - Valor venal do terreno
- 3 - Valor venal da edificação

CAPÍTULO II

DA PLANTA DE VALORES

Art. 2º - A planta de valores será constituída de valores atribuídos ao metro quadrado de terreno em cada face de quadra.

§ 1º - A planta de valores será confeccionada em planta da cidade na escala 1:5000 ou em planilhas que retratam de forma clara os valores atribuídos aos lotes.

§ 2º - No caso de lotes com mais de uma testada, para efeito de atribuição deverá ser considerada a testada que possui o maior valor.

§ 3º - Para as glebas, terrenos com mais de 10.000 m², situados na zona de expansão urbana será atribuído um valor por metro quadrado de terreno.

§ 4º - Para os terrenos encravados deverá ser considerado o menor valor atribuído a uma das faces de quadra.

§ 5º - A atualização da planta de valores deverá ser feita anualmente através da Comissão de Valores Imobiliários.



CAPÍTULO III

VALOR VENAL DO TERRENO

Art. 3º - Para o cálculo do valor venal de terrenos deverá ser utilizada a seguinte fórmula:

$$vt = \frac{V \cdot A \cdot T \cdot P}{Vm2} \cdot E \cdot Tp \cdot Pd$$

Onde:

Vt= Valor do Terreno

A = área do lote

T = testada do lote

P = Profundidade padrão

Vm2 = Valor do metro quadrado do terreno dado pela planta de valores.

Tp = fator topográfico, determinado pelas características topográficas do terreno (ver tabela II).

E = fator de esquina, que se altera segundo o número de testadas que possui o terreno (ver tabela I).

Pd = fator pedológico, determinado pelas características e estado do solo (ver tabela III).

§ 1º - Para os lotes com 02 (duas testada será considerada a menor testada.

§ 2º - Para os lotes encravados e aqueles com mais de 02 (duas) testadas, a testada (T) será determinada por estudo do departamento de Cadastro Imobiliário.

§ 3º - A profundidade padrão (P) terá o valor de 30,00m.

§ 4º - Os fatores topográficos e pedológicos somente serão considerados se implicarem em seu aproveitamento da área útil do lote.

§ 5º - Para glebas com áreas urbanas com valor para face de quadra o cálculo será feito aplicando-se a seguinte fórmula:

$$Vt = A \cdot Vm2 \cdot Fc$$

Onde:

Vt = Valor do Terreno




$Vm2$ = Valor do metro quadrado do terreno dado pela planta de valores.

FC = fator corretivo de área (ver tabela IV)

§ 6º - Para glebas situadas em áreas onde haja impedimento, do ponto de vista técnico, para se determinar valores para face de quadra o cálculo do valor venal será feito diretamente pela Comissão de Zoneamento Fiscal.

§ 7º - Para glebas ou fatores pedológicos, topográficos e de esquina não são considerados.

§ 8º - Para os lotes que possuem mais de uma unidade edificada, para cada unidade será calculada a fração ideal de terreno, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$Fi = \frac{Au \cdot Vt}{Atc}$$

Onde:

Fi = fração ideal

Au = área da unidade

Vt = valor do terreno dado pela fórmula

$$Vt = V \cdot A \cdot T \cdot P \cdot Vm2 \cdot E \cdot Tp \cdot Pd$$

Atc = área total construída

CAPÍTULO IV

DO VALOR VENAL DE EDIFICAÇÃO

Art. 4º - O cálculo para obtenção do valor venal de edificação será feito aplicando-se a seguinte fórmula:

$$Ve = Ae \cdot Vm2e$$

Onde:

Ve = valor venal da edificação

Ae = área da edificação

Vm2e = valor do metro quadrado da edificação




§ 1º - O valor do metro quadrado de edificação (Vm2e) será obtido aplicando-se a fórmula:

$$Vm2e = \frac{Vm2ti \cdot CAT \cdot C \cdot ST}{100}$$

Onde:

Vm2e = valor do metro quadrado da edificação
 vm2ti = valor do metro quadrado do tipo de edificação, conforme tabela V, anexa a este Regulamento. Esta tabela contém as informações dos campos 29 e 38 do BCI.

CAT = coeficiente corretivo de categoria, obtido através da soma de pontos do boletim de cadastramento imobiliário e conforme a tabela VII (campos 31 a 37 do BCI)

c = coeficiente corretivo de conservação (ver tabela VIII) (campo 39 do BCI)

ST = coeficiente de sub-tipo (ver tabela IX). (grampos 40,41 e 42 do BCI)

§ 2º - O valor do metro quadrado para cada tipo de edificação (casa, apartamento, telheiro, habitação popular, indústria, loja, especial e galpão) contido na tabela V, será obtido mediante avaliação feita por órgãos técnicos ligados à construção civil, tomando-se por base o valor máximo do metro quadrado para cada tipo de edificação.

Art. 5º - Para o estado de conservação ou coeficiente corretivo de conservação © haverá uma depreciação a cada 06 (seis) anos, devendo portanto o imóvel descer para a classificação imediatamente inferior, até atingir o último item da tabela VIII, anexa a este regulamento.

§ 1º - Qualquer alteração ou melhoria que venha a sofrer a edificação, seu coeficiente corretivo de conservação © deve ser revisto e da mesma forma alterada a data de inscrição.

Art. 6º - Quando existir mais de uma unidade autônoma construída em um mesmo lote, será calculado seu valor segundo suas características e o valor de sua fração ideal de terreno.

Art. 7º - Para a definição de outros fatores que determinam o valor venal da edificação, deverão ser observados os conceitos e critérios fixados no manual de cadastramento imobiliário.




Art. 8º - Para as choças e barracos que caracterizam sub-habitação em estado precário, não será feito o cálculo do valor venal, sendo considerado apenas o valor do terreno para efeito de IPTU.

Art. 9º - Nos imóveis construídos em que existirem varandas ou áreas abertas, a fórmula para cálculo do valor venal da construção será a seguinte:

$$Ve = (Ae \cdot Vm2) + Aa \cdot Vm2v$$

Que:

Ve = Valor Venal da edificação

Ae = Área de edificação

Vm2 = Valor do metro quadrado

Aa = Área de Varanda.

Vm2v = Valor do metro quadrado varanda

Art. 10 - O Vm2v será definido diferentemente para áreas abertas “especiais e simples”, conforme classificadas no Boletim de Cadastro Imobiliário e com o valor definido na Tabela VI deste Regulamento.

TABELAS

TABELA I

Fator de Esquina	E
Uma testada	1,0
Duas testadas	1,1
Três testadas	1,1
Quatro testadas ou mais	1,2
Encravados	0,8

TABELA II

Fator Topográfico	T
Plano	1,0
Active	0,9
Declive	0,8
Dimensões irregulares	0,8

[assinatura]

[assinatura]

TABELA III

Fator Pedológico	P
Normal	1,0
Alagado	0,6
Inundado	0,7
Rochoso	0,7
Arenoso	0,6

TABELA IV

FATOR DE CORREÇÃO DE ÁREA

Área (m2) até	FATOR	ÁREA (M2)	FATOR
16.000	0,684	80.000	0,461
18.000	0,663	85.000	0,454
20.000	0,645	90.000	0,449
22.000	0,633	95.000	0,444
24.000	0,617	100.000	0,436
26.000	0,605	120.000	0,419
28.000	0,595	140.000	0,404
30.000	0,585	160.000	0,392
32.000	0,586	180.000	0,381
34.000	0,560	200.000	0,372
38.000	0,552	250.000	0,355
40.000	0,545	300.000	0,342
42.000	0,540	350.000	0,331
44.000	0,532	400.000	0,322
46.000	0,527	450.000	0,315
48.000	0,521	500.000	0,310
50.000	0,517	600.000	0,302
55.000	0,505	700.000	0,296
60.000	0,494	800.000	0,291
65.000	0,485	900.000	0,289
70.000	0,476	1.000.000	0,288
75.000	0,469	ou mais	

Am

Am

TABELA V

TIPO DE EDIFICAÇÃO	TIPO DE CONSTRUÇÃO				
	Alvenaria	Prémoldado	Madeira	Especial	Mista
Casa/ Sobrado	140,00	50,00	100,00	200,00	120,00
Apartamento	110,00	-	-	-	-
Telheiro	35,00	-	-	-	-
Habitação Popular	70,00	40,00	50,00	-	40,00
Indústria	140,00	-	-	-	-
Loja	80,00	20,00	-	180,00	65,00
Especial	180,00	-	-	-	-
Galpão	60,00	-	-	-	-
Galpão II	70,00	-	-	-	-

TABELA VI

VALOR VENAL DE ÁREAS ABERTAS OU VARANDAS

Simples	30,00
Especial	50,00

TABELA VII

GABARITO PARA AVALIAÇÃO DA CATEGORIA POR TIPO DE EDIFICAÇÃO

<u>Revestimento</u>	Casa/H ab.Popu lar/Sobr ado	Apart.	Telheir o	Galpão/ I e II	Industri al	Loja	Especia l
Inexistente	0	0	0	0	0	0	0
Chapisco	3	3	0	3	5	10	10
Emboço/Reboco	5	5	0	9	8	20	16
Tinta lavável	19	16	0	15	11	23	18
Caiação	6	6	0	12	10	21	20
Madeira	21	19	0	19	12	26	22
Cerâmica	21	19	0	19	13	27	23
Especial	27	24	0	20	14	28	26
<u>Piso</u>							
Terra Batida	0	0	0	0	0	0	0
Cimento	3	3	10	14	12	20	10

[Assinatura]

[Assinatura]

Cerâmica/Mosaico	8	9	20	18	16	25	20
Tábuas	19	19	10	16	14	25	19
Taco	8	9	20	18	15	25	20
Material plástico	18	18	27	19	16	26	20
Especial	19	19	29	20	17	27	21
Forro							
Inexistente	0	0	0	0	0	0	0
Madeira	2	3	2	4	4	2	3
Estuque	3	3	3	4	3	2	3
Laje	3	4	3	5	5	3	3
Chapas	3	4	3	5	3	3	3
Cobertura							
Palha/zinco/precária	1	0	4	3	0	0	0
Fibrocimento	3	2	15	9	8	3	3
Telha de Barro	5	2	20	11	10	3	3
Laje	7	3	28	13	11	4	3
Especial	9	4	35	16	12	4	3
Instalações Sanitárias							
Inexistente	0	0	0	0	0	0	0
Externa	2	2	1	1	1	1	1
Interna Simples	3	3	1	1	1	1	1
Interna Completa	4	4	2	2	1	2	2
Mais de uma interna	5	5	2	2	2	2	2
Estrutura							
Concreto	23	28	12	30	36	24	26
Alvenaria	10	15	8	20	30	20	22
Madeira	3	18	4	10	20	10	10
Metálica	25	38	12	25	43	25	23
Instalações Elétricas							
Inexistente	0	0	0	0	0	0	0
Aparente	6	7	9	3	6	7	15
Embutida	12	14	19	4	8	10	17

TABELA VIII

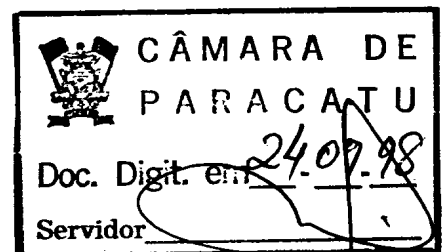
Conservação de Edificação	Coeficiente de Conservação
Nova/Ótima	1,00
Bom	0,90
Regular	0,70
Mau	0,50

[Assinatura]

[Assinatura]

TABELA IX

Caracterização	Posição	Sit. Construção	Fachada	Valor
Casa/ Habit. Popular	Isolada	Frente	Alinhada	0,90
			Recuada	1,00
	Geminada	Frente	Alinhada	0,80
			Recuada	0,90
	Conjugada	Frente Fundos	Alinhada	0,70
			Recuada	0,80
Apartamento	Qualquer	Frente	Alinhada	0,90
		Recuada	Recuada	1,00
Loja	Qualquer	Frente	Qualquer	0,90
		Fundos	Qualquer	0,90
Telheiro	Qualquer	Frente	Alinhada	1,00
		Recuada	Recuada	1,00
Galpão I e II	Qualquer	Frente	Qualquer	1,00
		Fundos	Qualquer	1,00
Indústria	Qualquer	Qualquer	Qualquer	1,00
Especial	Qualquer	Qualquer	Qualquer	1,00



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]