**LEI MUNICIPAL N 212/23 GBDP 19 DE DEZEMBRO DE 2023**

**EMENtA:** Altera a Lei Nº 054, de 23 de outubro de 2009 – Código Tributário do Município de **DUQUE BACELAR - MA**, que dispõe sobre o Sistema Tributário Municipal e as Normas gerais de Direitos Tributário aplicáveis ao Municipio quanto a implantação da PGV – Planta Genérica de Valores de metros quadrados (m2) para áreas Urbanas e áreas Rurais dos Bairros e dos Logradouros existentes no Município de Duque Bacelar – MA.

**Art. 1º -** O inciso I e II do art. 10, da Lei Complementar Nº 054, de 23 de outubro de 2009, passam a vigorar com as seguintes alterações:

**Art. 10**. O Valor Venal do bem imóvel será conhecido:

I – Fatores Corretivos do Terreno:

a) situação;

b) topografia;

c) pedologia;

d) ocupação;

e) patrimônio;

f) limite;

g) cobrança.

II – Fatores Corretivos do Imóvel Edificado:

a) tipologia;

b) estrutura;

c) padrão;

d) conservação;

e) destinação;

f) situação;

g) posição;

h) uso.

**Art. 2º** - Acrescenta os parágrafos 4º e 5º ao art. 11, da Lei Complementar Nº 054, de 23 de outubro de 2009 e o parágrafo 3º passam a vigorar com nova redação:

**Art. 11**. (...)

**§ 3º.** A avaliação dos imóveis, para efeito de apuração do valor venal, será determinada pela Planta Genérica de Valores – PGV, e pela tabela de preço de construção, ficando autorizado o Poder Executivo a reduzir em até 50% (cinquenta por cento) os valores fixados na Planta Genérica de Valores de Terrenos, atendendo as condições peculiares inerente ao imóvel situado em região de habilitação econômica, ou em virtude de fatores de desvalorização supervenientes aos critérios de avaliação já fixada, na forma que dispuser na legislação complementar.

 **§ 4º.** Não sendo expedido o MGV - Mapa Genérico de Valores, os valores venais dos imóveis serão atualizados, anualmente, através de Decreto, com bases oficiais de atualização monetária, divulgados pelo Governo Federal.

**§ 5º.** O valor venal do imóvel poderá ser arbitrado pela administração tributária, quando:

**I –** o contribuinte impedir a coleta de dados necessários à fixação do valor venal do imóvel, ou;

**II –** o imóvel edificado se encontrar fechado.

 **Art. 3º** - Revoga os incisos do art. 12 da Lei Complementar N° 054, de 23 de outubro de 2009 e seu caput passa a vigorar com nova redação**:**

**Art. 12**. O Mapa Genérico de Valores conterá a Planta Genérica de Valores de Terrenos, a Planta Genérica de Valores de Construção e a Planta Genérica de Fatores de Correção que fixarão, respectivamente, os Valores Unitários de Metros Quadrados de Terrenos, Valores Unitários de Metros Quadrados de Construções e os Fatores de Correções de Terrenos e os Fatores de Correções de Construções.

**Art. 4º -** A Lei Complementar Nº 054, de 23 de outubro de 2009, passa a vigorar acrescido dos seguintes artigos:

Art. 12 - A. O VV-T - Valor Venal de Terreno resultará da multiplicação da AT-T - Área Total de Terreno pelo correspondente Vu-T - Valor Unitário de Metro Quadrado de Terreno e pelos FC-Ts - Fatores de Correção de Terreno, previstos no MGV - Mapa Genérico de Valores, aplicáveis de acordo com as características do terreno ou conforme as Tabelas de Anexos.

|  |
| --- |
| VV-T = (AT-T) x (Vu-T) x (FC-Ts) |

§ 1º. No cálculo do VV-T - Valor Venal de Terreno, no qual exista prédio em condomínio, será considerada a FI-T - Fração Ideal de Terreno Comum correspondente a cada unidade autônoma, conforme a formula abaixo:

|  |
| --- |
|  FI-TC = T x U, onde:T = Área Total do Terreno do CondomínioU = Área Construída da Unidade AutônomaC = Área Total Construída do Condomínio |

§ 2º. Para os efeitos deste imposto considera-se imóvel sem edificação, o terreno e o solo sem benfeitoria ou edificação, assim entendido também o imóvel que contenha:

I – construção provisória que possa ser removida sem destruição ou alteração;

II – construção em andamento ou paralisada;

III – construção interditada, condenada, em ruínas, ou em demolição.

Art. 12 - B. O VV-C - Valor Venal de Construção resultará da multiplicação da AT-C - Área Total de Construção pelo Vu-C - Valor Unitário de Metro Quadrado de Construção e pelos FC-Cs - Fatores de Correção de Construção, previstos no MGV - Mapa Genérico de Valores , aplicáveis de acordo com as características da Construção, conforme a formula abaixo:

|  |
| --- |
| VV-C = (AT-C) x (Vu-C) x (FC-Cs) |

Art. 12 - C. A AT-C - Área Total de Construção será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou, no caso de pilotis, da projeção do andar superior ou da cobertura, computando-se, também, a superfície das sacadas, cobertas ou descobertas, de cada pavimento.

§ 1º. Os porões, jiraus, terraços, mezaninos e piscinas serão computada na área construída, observadas as disposições regulamentares.

§ 2º. No caso de cobertura de postos de serviços e assemelhados será considerada como área construída a sua projeção sobre o terreno.

§ 3º. As edificações condenadas ou em ruínas e as construções de natureza temporária não serão consideradas como área edificada.

Art. 12 - D. No cálculo da AT-C - Área Total de Construção, no qual exista prédio em condomínio, será acrescentada, à AP-C - Área Privativa de Construção de cada unidade, a parte correspondente das ACC - Áreas Construídas Comuns em função de sua QP - Quota-Parte.

Paragrafo Único. A QP-ACC – Quota Parte de Área Construída Comum correspondente a cada unidade autônoma, será calculada conforme a formula abaixo:

|  |
| --- |
| QP-ACC = T x U, ondeQP-ACC = Quota Parte de Área Construída ComumT = Área Total Comum Construída do CondomínioU = Área Construída da Unidade AutônomaC = Área Total Construída do Condominio  |

Art. 12 - E. O Vu-T - Valor Unitário de Metro Quadrado de Terreno, o Vu-c - Valor Unitário de Metro Quadrado de Construção, os FC-Ts - Fatores de Correção de Terreno e os FC-Cs - fatores de Correção de Construção serão obtidos, respectivamente, na TP-T - Tabela de Preço de Terreno, na TP-C - Tabela de Preço de Construção, na TFC-T - Tabela de Fator de Correção de Terreno e na TFC-C - Tabela de Fator de Correção de Construção, constantes no MGV - Mapa Genérico de Valores, conforme anexo específico próprio.

Art. 12 - F. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU será calculado através da multiplicação do Valor Venal do Imóvel com a Alíquota Correspondente, conforme a formula abaixo:

|  |
| --- |
| IPTU = VVI x ALC |

Art. 12 - G. O VVI - Valor Venal do Imóvel, no qual não exista prédio em condomínio, será calculado através somatório do VV-T - Valor Venal do Terreno com o VV-C - Valor Venal da Construção, conforme a formula abaixo:

|  |
| --- |
| VVI = (VV-T) + (VV-C) |

Art. 12 - H. O VVI - Valor Venal do Imóvel, no qual exista prédio em condomínio, será calculado através somatório do VV-T - Valor Venal do Terreno mais a FI-TC - Fração Ideal de Terreno Comum correspondente a cada unidade autônoma, com o VV-C - Valor Venal da Construção mais a QP-ACC - Quota-Parte de Área Construída Comum correspondente a cada unidade autônoma, conforme a formula abaixo:

|  |
| --- |
| VVI = (VV-T + FI-TC) + (VV-C + QP-ACC) |

**Art. 5º -** altera a redação do caput do artigo 273, da Lei Complementar Nº 054, de 23 de outubro de 2009.

**Art. 273 -** Os valores constantes, expressos em moeda corrente, nos exercícios subsequentes a 2023, serão atualizados com base na variação acumulada do **IPCA** (**Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo**) ocorrido no período entre os meses de dezembro do ano interior a novembro do ano em curso, com aplicação para o exercício seguinte.

**Art. 6º -** São parte integrante desta Lei todas as Tabelas e os Anexos que a acompanham.

**Art. 7º.** Esta Lei entra em vigor em noventa dias após sua publicação.

Duque Bacelar - MA, 20 de novembro de 2023.

**ANEXO I**

TABELA I

**TABELA DO VALOR DO m² DE BAIRROS E POVOADOS**

**(**PGV-T - Planta Genérica de Valores de Terrenos – Art. 12)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **COD** | **BAIRRO** | **VALOR MINIMO****m²** | **VALOR MAXIMO****m²** |
|  |  |  |  |
| **01** | **VARGEM REDONDA** | **20,00** | **50,00** |
| **02** | **MATADOURO** | **20,00** | **80,00** |
| **03** | **MUTIRÃO** | **30,00** | **60,00** |
| **04** | **BEIRA RIO** | **20,00** | **60,00** |
| **05** | **CENTRO** | **20,00** | **80,00** |
| **06** | **ALTO BONITO** | **30,00** | **60,00** |
| **07** | **JOSÉ FURTADO** | **20,00** | **50,00** |

**TABELA II**

**TABELA DO VALOR DO m² DE LOGRADOUROS**

**(**Vu-Ts - Valores Unitários de Metros Quadrados de Terrenos – Art. 12)

**RELAÇÃO DOS CÓDIGOS, PGV - PLANTA GENÉRICA DE VALOTES DOS LOGRADOUROS DO MUNICÍPIO DE DUQUE BACELAR - MA:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **CÓD. DE LOG.** | **TIPO DE LOG.** | **NOME DOS LOGRADOUROS** | **BAIRRO** | **VL. MÁXIMO****M2.** | **VL. MÍNIMO****M2.** |
| 001 | AVN | CASTELO BRANCO | VARGEM REDONDA | 50,00 | 40,00 |
| 002 | AVN | COSTA E SILVA | CENTRO | 50,00 | 50,00 |
| 003 | AVN | CORONEL ROSALINO | CENTRO | 70,00 | 60,00 |
| 004 | AVN | SÃO JOSÉ | BEIRA RIO/CENTRO | 60,00 | 30,00 |
| 005 | RUA | DA CRUZ | VARGEM REDONDA | 40,00 | 20,00 |
| 006 | RUA | ANTONIO DE ARAÚJO PARENTE | VARGEM REDONDA | 30,00 | 20,00 |
| 007 | RUA | SÃO RAIMUNDO | VARGEM REDONDA | 30,00 | 20,00 |
| 008 | RUA | CHICO CARNAUBA | CENTRO | 60,00 | 50,00 |
| 009 | PÇA | NOSSA SENHORA DE FÁTIMA | CENTRO | 70,00 | 70,00 |
| 010 | RUA | ZECA BARÃO | CENTRO | 70,00 | 50,00 |
| 011 | RUA | VICENTE VILAR | CENTRO /MATADOURO | 70,00 | 20,00 |
| 012 | RUA | BENEDITO BONA | CENTRO /MATADOURO | 30,00 | 20,00 |
| 013 | RUA | 24 DE MAIO | CENTRO | 70,00 | 30,00 |
| 014 | TRV | SÃO JOSÉ | CENTRO | 30,00 | 20,00 |
| 015 | RUA | SÃO JOSÉ | CENTRO | 30,00 | 20,00 |
| 016 | RUA | RIO BRANCO | CENTRO | 60,00 | 40,00 |
| 017 | RUA | ZUZA MACHADO | CENTRO | 60,00 | 40,00 |
| 018 | RUA | ALTO DOS MANDIS | BEIRA RIO | 30,00 | 20,00 |
| 019 | RUA | RAIMUNDO ANGELO SILVEIRA | VARGEM REDONDA | 30,00 | 20,00 |
| 020 | RUA | SERRADOR | ALTO BONITO | 40,00 | 30,00 |
| 021 | RUA | SÃO FRANCISCO | CENTRO | 30,00 | 20,00 |
| 022 | RUA | CHICO RITA | ALTO BONITO/CENTRO/MATADOURO/MUTIRÃO | 80,00 | 60,00 |
| 023 | RUA | SÃO JUDAS TADEU | CENTRO | 60,00 | 50,00 |
| 024 | RUA | PEDRO LEITÃO | ALTO BONITO/MUTIRÃO | 50,00 | 30,00 |
| 025 | RUA | TANCREDO NEVES | ALTO BONITO/CENTRO/MUTIRÃO | 50,00 | 30,00 |
| 026 | RUA | CORONEL AURELIANO | MUTIRÃO | 50,00 | 30,00 |
| 027 | RUA | SÃO JULIÃO | CENTRO/MUTIRÃO | 60,00 | 50,00 |
| 028 | RUA | VESPASIANO | CENTRO/MUTIRÃO | 60,00 | 50,00 |
| 029 | RUA | CONSTANTINO AGUIAR | MUTIRÃO | 60,00 | 50,00 |
| 030 | RUA | MARTINHO MARQUES | ALTO BONITO/MUTIRÃO | 60,00 | 50,00 |
| 031 | RUA | ORSINI LISBOA | ALTO BONITO/CENTRO/JOSÉ FURTADO/MUTIRÃO | 60,00 | 30,00 |
| 032 | PRÇ. | SALVADOR | ALTO BONITO | 40,00 | 40,00 |
| 033 | PRÇ. | JOSÉ BRITO | CENTRO | 70,00 | 70,00 |
| 034 | PRÇ. | VICENTE VILAR | CENTRO | 80,00 | 80,00 |
| 035 | TRV. | 1ª. TRV. BENEDITO BONA | CENTRO | 30,00 | 20,00 |
| 036 | TRV. | 2ª. TRV. BENEDITO BONA | CENTRO | 30,00 | 20,00 |
| 037 | TRV. | TRAVESSA VICENTE VILAR | MATADOURO | 50,00 | 30,00 |
| 038 | RUA | PROFª. CONCEIÇÃO MIRANDA | ALTO BONITO | 40,00 | 30,00 |
| 039 | RUA | JOSÉ AGUIAR FILHO | ALTO BONITO | 60,00 | 40,00 |
| 040 | RUA | CHICO ANÍSIO BACELAR | ALTO BONITO | 60,00 | 40,00 |
| 041 | RUA | JOSÉ BONIFÁCIO | ALTO BONITO | 60,00 | 40,00 |
| 042 | RUA | LIBÓRIO DOS SANTOS | ALTO BONITO | 50,00 | 30,00 |
| 043 | RUA | VANDA MARIA ALMEIDA | ALTO BONITO | 50,00 | 30,00 |
| 044 | RUA | RAIMUDO ZUZA | VARGEM REDONDA  | 30,00 | 20,00 |
| 045 | RUA | AGOSTINHO MACHADO | ALTO BONITO | 40,00 | 30,00 |
| 046 | RUA | GENY OLIVEIRA LISBOA | ALTO BONITO | 40,00 | 30,00 |
| 047 | RUA | JUNIOR ALENCAR | JOSÉ FURTADO | 30,00 | 20,00 |
| 048 | RUA | PROFª. CLEIDE MIRANDA | ALTO BONITO | 40,00 | 30,00 |
| 049 | AVN | BEIRA RIO | BEIRA RIO | 20,00 | 20,00 |
| 050 | RUA | CAROLINA TEIXEIRA | CENTRO | 60,00 | 40,00 |
| 051 | BEC. | DO DOCA FIRMINO | BEIRA RIO | 20,00 | 20,00 |
| 052 | BEC. | DO CAMPO | VARGEM REDONDA | 20,00 | 20,00 |
| 053 | BEC. | DA MARIINHA | BEIRA RIO | 20,00 | 20,00 |
| 054 | RUA | MANOEL ÂNGELO | ALTO BONITO/MUTIRÃO | 40,00 | 30,00 |
| 055 | TRV. | JOSÉ BERNARDO | CENTRO | 50,00 | 40,00 |
| 056 | RUA | JOSÉ ALVES DE CARVALHO | CENTRO | 40,00 | 30,00 |
| 057 | RUA | VEREADOR GUSTAVO | CENTRO/MATADOURO | 40,00 | 30,00 |
| 058 | RUA | PROFª. JUDITE PEREIRA | MATADOURO | 30,00 | 20,00 |
| 059 | RUA | ATENIR DUTRA DA SILVA | JOSÉ FURTADO | 40,00 | 20,00 |
| 060 | RUA | CARLA EVELINE | JOSÉ FURTADO | 40,00 | 20,00 |
| 061 | RUA | JAIME DA SILVA OLIVEIRA | JOSÉ FURTADO | 40,00 | 20,00 |
| 062 | RUA | ELIAS MARQUES DA COSTA | JOSÉ FURTADO | 40,00 | 20,00 |
| 063 | RUA | ALUISIO OLIVEIRA | JOSÉ FURTADO | 30,00 | 20,00 |
| 064 | RUA | FRANCISCA TEIXEIRA | JOSÉ FURTADO | 30,00 | 20,00 |
| 065 | RUA | ROLDÃO PEREIRA DE ALMEIDA | JOSÉ FURTADO | 30,00 | 20,00 |
| 066 | RUA | JOSÉ ALVES FIGUEIREDO | JOSÉ FURTADO | 30,00 | 20,00 |
| 067 | RUA | VEREADOR MOACIR VIANA | JOSÉ FURTADO | 30,00 | 20,00 |
| 068 | RUA | CARLOS NACOR | JOSÉ FURTADO | 30,00 | 20,00 |
| 069 | RUA | CONSELHEIRA MARIA JOSÉ | JOSÉ FURTADO | 30,00 | 20,00 |
| 070 | PRÇ. | JOSÉ HILDA | ALTO BONITO | 40,00 | 40,00 |
| 071 | TRV. | VER. RAIMUNDO LEÔNIDAS | ALTO BONITO | 40,00 | 40,00 |
| 072 | AVN. | JOSÉ FURTADO | ALTO BONITO/JOSÉ FURTADO | 50,00 | 30,00 |
| 073 | RODOVIA | M-034 | VARGEM REDONDA | 40,00 | 30,00 |
| 074 | RUA | SANTA LUZIA | VARGEM REDONDA | 30,00 | 20,00 |
| 075 | RUA | ACELINO PAULO DE LIMA | VARGEM REDONDA | 20,00 | 20,00 |
| 076 | AVN. | ANTONIO GILMAR RIBEIRO DE ARAÚJO | VARGEM REDONDA | 60,00 | 50,00 |
| 077 | BEC. | ALTO DOS MANDIS | BEIRA RIO | 20,00 | 20,00 |
| 078 | TRV. | 1ª TRV. JOSÉ FURTADO | JOSÉ FURTADO | 30,00 | 20,00 |
| 079 | RUA | 2ª TRV. JOSÉ FURTADO | JOSÉ FURTADO | 30,00 | 20,00 |

**TABELA III**

**CARACTERISTICAS DO IMÓVEL**

(FC-Ts - Fatores de Correções de Terrenos – Art. 12)

**1 – Fator de Situação (FSIT)**

**Fator Situação**

 1,00 1 – Meio de quadra / uma frente

 1,05 2 – Meio de quadra / duas frentes

1,10 5 – Esquina / mais de uma frente

0,80 3 – Fundos

 0,70 4 – Encravado

 1,15 6 – Quadra

 1,20 7 – Vila – Condominio Horizontal

( \* ) 8 – Gleba (ver tabela de gleba)

( \* ) O terreno, neste caso, será avaliado segundo metodologia definida para Glebas Urbanizáveis.

**2. Fator de Topografia (FTOP)**

**Fator Topografia**

 1,00 1 – Plana

 0,90 2 – Aclive Suave

 0,70 3 – Aclive Acentuado

 0,90 4 – Declive Suave

 0,70 5 – Declive Acentuado

 0,80 6 – Irregular

**3. Fator de Pedologia (FPED)**

 **Fator Pedologia**

 1,00 1 – Firme

 0,80 2 – Rochoso

 0,60 3 – Alagado

 0,70 4 – Inundável

 0,90 5 – Arenoso

 0,70 6 – Combinação das Demais

**4. Fator Limite (FLIM)**

 Fator Limites

 1,00 Sem

 0,90 Murado

 0,90 Passeio

0,80 Murado/Passeio

 0,95 Cercado

**TABELA IV**

**FATORES CORRETIVOS DA EDIFICAÇÃO**

(FC-Cs - Fatores de Correções de Construções – Art. 12)

|  |  |
| --- | --- |
| **1** | **TIPOLOGIA** |
| **COD** | **DESCRIÇÃO**  | **FATOR** |
| **1** | **R-1: CASA** | **1,00** |
| **2** | **RP1Q: RESIDENCIA POPULAR UM DORMITORIO** | **0,85** |
| **3** | **PIS: PROJETO DE INTERESSE SOCIAL** | **0,60** |
| **4** | **PP-4: PRÉDIO POPULAR ATÉ QUATRO ANDARES** | **0,95** |
| **5** | **R-8: RESIDENCIA MULTIFAMILIAR ATÉ OITO PAVIMENTOS** | **0,82** |
| **6** | **R-16: RESIDENCIA MULTIFAMILIAR ATÉ DEZESSEIS PAVIMENTOS** | **0,80** |
| **7** | **CAL: COMERCIAL ANDARES LIVRES** | **0,95** |
| **8** | **CS: CONJUNTO SALAS** | **0,80** |
| **9** | **CL: CONJUNTO LOJAS** | **0,85** |
| **10** | **CSL: LOJA/SALA/CONJUNTO** | **0,81** |
| **11** | **GI: GALPÃO INDUSTRIAL** | **0,46** |
| **12** | **ESTACIONAMENTO** | **0,20** |
| **13** | **PISCINA** | **0,80** |
| **14** | **EDIFICAÇÃO COMPLEMENTAR** | **0,50** |

|  |  |
| --- | --- |
| **2** | **ESTRUTURA** |
| **COD** | **DESCRIÇÃO**  | **FATOR** |
| **1** | **ALVENARIA** | **0,90** |
| **2** | **MADEIRA** | **0,50** |
| **3** | **MISTA ALVENARIA/MADEIRA**  | **0,75** |
| **4** | **MISTA ALVENARIA/CONCRETO** | **1,00** |
| **5** | **CONCRETO** | **1,30** |
| **6** | **METÁLICA** | **1,00** |
| **7** | **ADOBE** | **0,25** |
| **8** | **TAIPA** | **0,15** |

|  |  |
| --- | --- |
| **3** | **PADRÃO** |
| **COD** | **DESCRIÇÃO**  | **FATOR** |
| **1** | **ALTO** | **1,25** |
| **2** | **NORMAL** | **1,00** |
| **3** | **BAIXO** | **0,70** |

|  |  |
| --- | --- |
| **4** | **CONSERVAÇÃO** |
| **COD** | **DESCRIÇÃO**  | **FATOR** |
| **1** | **ÓTIMA** | **1,00** |
| **2** | **BOA** | **0,90** |
| **3** | **REGULAR** | **0,70** |
| **4** | **PRECÁRIA** | **0,40** |

|  |  |
| --- | --- |
| **5** | **DESTINAÇÃO** |
| **COD** | **DESCRIÇÃO**  | **FATOR** |
| **1** | **RESIDENCIAL** | **1,00** |
| **2** | **COMERCIAL** | **1,10** |
| **3** | **INDUSTRIAL** | **1,05** |
| **4** | **PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS** | **1,00** |
| **5** | **SERVIÇOS PÚBLICOS – MUNICIPAL** | **1,00** |
| **6** | **SERVIÇOS PÚBLICOS – ESTADUAL** | **1,00** |
| **7** | **SERVIÇOS PÚBLICOS – FEDERAL** | **1,00** |
| **8** | **ESCOLA** | **1,00** |
| **9** | **FUNDAÇÃO** | **1,00** |
| **10** | **TEMPLO** | **0,80** |
| **11** | **ENTIDADE RELIGIOSA** | **1,00** |
| **12** | **HOSPITAL** | **1,31** |
| **13** | **DEPOSITO** | **0,80** |
| **14** | **ARMAZEM** | **0,90** |
| **15** | **GARAGEM** | **0,50** |
| **16** | **OFICINA** | **1,00** |
| **17** | **HOTEL/MOTEL** | **1,20** |

|  |  |
| --- | --- |
| **6** | **SITUAÇÃO** |
| **COD** | **DESCRIÇÃO**  | **FATOR** |
| **1** | **ISOLADA** | **1,00** |
| **2** | **GEMINADA** | **0,60** |
| **3** | **SOBREPOSTA** | **1,05** |
| **4** | **CONJUNGADA** | **0,90** |
| **5** | **TERREO** | **1,15** |

|  |  |
| --- | --- |
| **7** | **POSIÇÃO** |
| **COD** | **DESCRIÇÃO**  | **FATOR** |
| **1** | **ALINHADA** | **0,80** |
| **2** | **RECUADA** | **1,00** |
| **3** | **AVANÇADA** | **0,70** |
| **4** | **FUNDOS** | **0,60** |

|  |  |
| --- | --- |
| **8** | **USO** |
| **COD** | **DESCRIÇÃO**  | **FATOR** |
| **1** | **PRÓPRIO** | **1,00** |
| **2** | **ALUGADO** | **1,10** |
| **3** | **CEDIDO** | **0,80** |
| **4** | **OUTRO** | **0,70** |

**TABELA V**

**CARACTERISTICAS DAS EDIFICAÇÕES**

**1 – Tipologia, Estrutura e Padrão.**

* 1. Os projetos-padrão da ABNT NBR 12721:2006

Projetos-padrão Residenciais

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| PADRÃO BAIXO | PADRÃO NORMAL | PADRÃO ALTO |
| R – 1 | R – 1 | R – 1 |
| PP – 4 | PP – 4 |  |
| R – 8 | R – 8 | R – 8 |
| PIS | R – 16 | R – 16 |

Projetos-padrão Comerciais CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

|  |  |
| --- | --- |
| PADRÃO NORMAL | PADRÃO ALTO |
| CAL – 8 | CAL – 8 |
| CSL – 8 | CSL – 8 |
| CSL -16 | CSL -16 |

Projetos-padrão Galpão Industrial e Residência Popular

|  |
| --- |
| RP1Q |
| GI |

1.1.1 - Caracterização dos projetos-padrão conforme ABNT NBR 12721/2006

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Sigla | Nome e Descrição | Dormitórios | Área Real (m²) | Área Equivalente (m²) |
| R1-B | Residência unifamiliar Padrão Baixo: 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque | 2 | 46,91 | 41,55 |
| R1–N | Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel) | 3 | 85,15 | 79,57 |
| R1-A | A Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha,área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel) | 4 | 179,85 | 168,35 |
| RP1Q | Residência unifamiliar popular: 1 pavimento, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha. | 1 | 31,64 | 31,64 |
| PIS | Residência multifamiliar - Projeto de interesse social: Térreo e 4 pavimentos/tipo.Pavimento térreo: Hall, escada, 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo da guarita, com banheiro e central de Medição.Pavimento-tipo: Hall, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. | 2 | 793,16 | 782,47 |
| PP-B | Residência multifamiliar - Prédio popular - Padrão Baixo: térreo e 3 pavimentos-tipo.Pavimento térreo: Hall de entrada, escada e 4 apartamentos por andar com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.Na área externa estão localizados o cômodo de lixo, guarita, central de gás, depósito com banheiro e 16 vagas descobertas.Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. | 2 | 1.132,05 | 741,66 |
| PP-N | Residência multifamiliar - prédio popular - padrão normal: Pilotis e 4 pavimentos-tipo.Pilotis: Escada, elevador, 32 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito, hall de entrada, salão de festas, copa, 3 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala de estar/jantar, banheirosocial, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda. | 3 | 2.072,28 | 1.472,36 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Sigla | Nome e Descrição | Dormitórios | Área Real (m²) | Área Equivalente (m²) |
| R8-B | Residência multifamiliar Padrão Baixo: Pavimento térreo e 7 pavimentos-tipoPavimento térreo: Hall de entrada, elevador, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo e 32 vagas descobertas.Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque. | 2 | 2.241,31 | 1.508,40 |
| R8-N | Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e oito pavimentos-tipo.Garagem: Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária.Pilotis: Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita.Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda. | 3 | 4.798,98 | 3,308,17 |
| R8-A | Residência multifamiliar, padrão alto: Garagem, pilotis e oito pavimentos-tipo.Garagem: Escada, elevadores, 48 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária.Pilotis: Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, salão de jogos, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita.Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e 2 apartamentos por andar, com 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda. | 4 | 4.734,23 | 3.715,83 |
| R16-N | Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e 16 pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 128 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha e área de serviço com banheiro e varanda. | 3 | 8.449,65 | 6.579,60 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Sigla | Nome e Descrição | Dormitórios | Área Real (m²) | Área Equivalente (m²) |
| R16-A | Residência multifamiliar, padrão alto: Garagem, pilotis e 16 pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 96 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, salão de jogos, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e 2 apartamentos por andar, com 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda | 4 | 8.369,48 | 6.697,12 |
| CSL-8 | Edifício comercial, com lojas e salas: Garagem, pavimento térreo e 8 pavimentos-tipo.Garagem: Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária.Pavimento térreo: Escada, elevadores, hall de entrada e lojas.Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e oito salas com sanitário privativo por andar. | 4.754,35 | 3.137,24 |
| CAL-8 | Edifício comercial andares-livres: Garagem, pavimento térreo e oito pavimentos-tipo.Garagem: Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária.Pavimento térreo: Escada, elevadores, hall de entrada e lojas.Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e oito andares corridos com sanitário privativo por andar. | 4.232,49 | 2.476,87 |
| G1 | Galpão industrial: Área composta de um galpão com área administrativa, 2 banheiros, um vestiário e um depósito. | 1.000,00 |

**1.2 – Os padrões de acabamento**

**Conforme a ABNT NBR 12721:2006, os projetos-padrão são caracterizados quanto ao acabamento como baixo, normal e alto, correspondentes a diferentes projetos arquitetônicos. Assim, a referida Norma apresenta as especificações dos acabamentos nos orçamentos dos projetos-padrão residenciais, comerciais, galpão industrial e residência popular.**

**TABELA VI**

**VALOR UNITARIO DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO - (CUB/m²)**

**CUB: 951,59**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ITEM** | **SIGLA** | **VALOR R$/m²** |
| I | **RESIDENCIAIS** |
| I.1 | **BAIXO** |
| 1 | R – 1 | 846,70 |
| 2 | PP – 4 | 772,42 |
| 3 | R – 8 | 734,60 |
| 4 | PIS | 572,28 |
| I.2 | **NORMAL** |
| 1 | R – 1 | 951,59 |
| 2 | PP – 4 | 899,94 |
| 3 | R – 8 | 779,44 |
| 4 | R – 16 | 757,56 |
| I.3 | **ALTO** |
| 1 | R – 1 | 1.186,86 |
| 2 | R – 4 | 959,94 |
| 3 | R – 16 | 991,70 |

|  |  |
| --- | --- |
| **II** | **COMERCIAL, ANDARES LIVRES, SALAS E LOJAS** |
| **II.1** | **NORMAL** |
| 1 | CAL – 8 | 901,78 |
| 2 | CSL – 8 | 768,42 |
| 3 | CSL – 16 | 1024,43 |
| **II.2** | **ALTO** |
| 1 | CAL – 8 | 972,38 |
| 2 | CSL – 8 | 845,78 |
| 3 | CSL – 16 | 1.121,68 |

|  |  |
| --- | --- |
| **III** | **GALPÃO INDUSTRIAL E RESIDENCIAL POPULAR** |
| 1 | RP-1Q | 805,99 |
| 2 | G1 | 433,95 |

**TABELA VII**

**FÓRMULAS DE CÁLCULO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS**

**A - TERRENOS**

**1. CÁLCULO DO VALOR VENAL**

|  |
| --- |
| **VT = ST x VBU x FSIT x FTOP x FPED** |

Sendo:

 **VT** Valor do Terreno

 **ST** Área total do terreno

 **VBU V**alor Básico Unitário

 **FSIT** Fator de situação

 **FTOP** Fator de topologia

 **FPED** Fator de pedologia

**2. TABELAS AUXILIARES**

 CAD. LOG/QUADRA VBU/m² de terrenos

**3 - FATOR DE GLEBA** **(FGLE)**

 **Área da Gleba Fator da Gleba**

1 10.001 a 20.000 0,900

2 20.001 a 40.000 0,810

3 40.001 a 70.000 0,729

4 70.001 a 100.000 0,656

5 100.001 a 200.000 0,555

6 200.001 a 500.000 0,420

7 acima de 500.000 0,336

**B - EDIFICAÇÕES**

**1. CÁLCULO DO VALOR VENAL**

|  |
| --- |
| **VE = SE x CUB x FTIP x FEST x FPAD x FCON x FDES x FDEP** |

Sendo:

 **VE** Valor da Edificação

 **SE** Área da Edificação

 **CUB** Custo Unitário Básico, de acordo com a classificação das características construtivas.

 **FTIP** Fator de tipologia

 **FEST** Fator de estrutura

 **FPDR** Fator de padrão

 **FCON** Fator de conservação

 **FDES** Fator de destinação

 **FDEP** Fator de obsolescência

**2. TABELAS AUXILIARES**

a) - **CUB** Tabela de valores básicos/m² de edificações, em função de sua classificação

b) - **FATORES DE OBSOLESCENCIA – DEPRECIAÇÃO**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Idade do prédio em anos** | **Fator de obsoles-cencia** | **Idade do prédio em anos** | **Fator de obsoles-cencia** | **Idade do prédio em anos** | **Fator de obsoles-cencia** | **Idade do prédio em anos** | **Fator de obsoles-cencia** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| <1 |  1,00  | 16 |  0,85  | 32 |  0,67  | 48 |  0,42  |
| 1 |  0,99  | 17 |  0,84  | 33 |  0,66  | 49 |  0,41  |
| 2 |  0,99  | 18 |  0,83  | 34 |  0,64  | 50 |  0,39  |
| 3 |  0,98  | 19 |  0,82  | 35 |  0,63  | 51 |  0,37  |
| 4 |  0,97  | 20 |  0,81  | 36 |  0,62  | 52 |  0,35  |
| 5 |  0,96  | 21 |  0,80  | 37 |  0,60  | 53 |  0,33  |
| 6 |  0,95  | 22 |  0,79  | 38 |  0,59  | 54 |  0,32  |
| 7 |  0,94  | 23 |  0,78  | 39 |  0,57  | 55 |  0,30  |
| 8 |  0,93  | 24 |  0,77  | 40 |  0,56  | 56 |  0,28  |
| 9 |  0,92  | 25 |  0,76  | 41 |  0,54  | 57 |  0,26  |
| 10 |  0,91  | 26 |  0,75  | 42 |  0,52  | 58 |  0,24  |
| 11 |  0,90  | 27 |  0,74  | 43 |  0,51  | 59 |  0,22  |
| 12 |  0,89  | 28 |  0,73  | 44 |  0,49  | 60 |  0,20  |
| 13 |  0,88  | 29 |  0,71  | 45 |  0,48  | > 60 |  0,20  |
| 14 |  0,87  | 30 |  0,70  | 46 |  0,46  |  |  |
| 15 |  0,86  | 31 |  0,69  | 47 |  0,44  |  |  |

**C – VALOR VENAL DO IMOVEL**

**1. VALOR VENAL DO IMOVEL (Exceto Condomínios)**

|  |
| --- |
| **VVI = V T + IΣN V E** |

Sendo:

 **VVI** Valor Venal do Imóvel

 **V T** Valor do Terreno

 **V E** Valor da Edificação

 **I** = 1

 **n** Quantidade de edificações existentes no mesmo terreno.

**2. VALOR VENAL DO IMOVEL DE CONDOMINIO EDIFICADO**

|  |
| --- |
| **VVIc = V T x FIDE + V E** |

Sendo:

 **Vvic** Valor Venal do Imóvel de Condomínio

 **V T** Valor do Terreno

 **FIDE** Índice de fração ideal da edificação, relativo ao terreno total.

 **V E** Valor da edificação

**3. VALOR VENAL DO IMOVEL DE CONDOMINIO TERRITORIAL**

|  |
| --- |
| **Vvic = V T x FIDT**  |

Sendo:

 **Vvic** Valor Venal do Imóvel de Condomínio

 **V T** Valor do Terreno

 **FIDT** Índice de fração ideal de terreno, relativo ao terreno total.

**4. VALOR VENAL DE GLEBA (Terrenos com área > 10.000 m²)**

|  |
| --- |
| **VVG I = ( S T x VBU X FGLE**  |

Sendo:

 **VVGI** Valor Venal do Imóvel da Gleba

 **S T** Área total do Terreno

 **FGLE** Fator de Gleba, relativo à área da Gleba.

TABELA VIII

**ALC – ALÍQUOTA CORRESPONDENTE – IPTU**

**Art. 25**. As ALCs - Alíquotas Correspondentes, conforme anexo específico próprio, são:

I – progressivas em razão do valor do imóvel;

II – diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1** | **IMÓVEIS EDIFICADOS** | **ALÍQUOTA** |
|  |
| **1.1** | **Residencial:** |  |
| 1.1.1 | PP-B, PIS e RP1Q | 0,20% |
| 1.1.2 | PP-N, R-1-B, R-8-B | 0,30% |
| 1.1.3 | R-1-N, R-8-N e R-16-N | 0,40% |
| 1.1.4 | R-1-A, R-8-A e R-16-A | 0,50% |
|  |  |  |
| **1.2** | **Comercial:**  |  |
| 1.2.1 | R-1-N, CAL-8-N, CSL-8-N e CSL-16-N | 1,50% |
| 1.2.2 | R-1-A, CAL-8-A, CSL-8-A e CSL-16-A | 2,00% |
|  |  |  |
| **1.3** | **Industrial:** |  |
| 1.3.1 | R-1-N e GI | 0,50% |
| 1.3.2 | R-1-A | 1,50% |
|  |  |  |
| **1.4** | **Prestação de Serviços:** |  |
| 1.4.1 | R-1-N, CAL-8-N, CSL-8-N e CSL-16-N | 1,00% |
| 1.4.2 | R-1-A, CAL-8-A, CSL-8-A e CSL-16-A | 1,50% |
|  |  |  |
| **1.5** | **Outros:** | 2,00% |
|  |
| **2** | **Imóveis Sem Edificação (Terreno)** |  |
|  | **Terreno até 300,00m²** | 2,00% |
|  | **Terreno maior de 300,00m² até 1000,00m²** | 2,50% |
|  | **Superior a 1.000,00m²** | 3,00% |

**ANEXO II**

**TABELA I**

**ALC – ALÍQUOTA CORRESPONDENTE – ITBI**

**Art. 72**. As Alíquotas Correspondentes, conforme anexo específico próprio, são:

I – progressivas em razão do VBD - Valor dos Bens ou dos Direitos Transmitidos, Cedidos ou Permutados, no Momento da Transmissão, da Cessão ou da Permuta;

II – diferentes de acordo com a característica e a destinação da transmissão.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **IMÓVEL** | **Alíquota** |
|  |  |  |
| I | Imóvel Urbano  |  |
|  |  |  |
| 1 | Imóvel Edificado |  |
|  |  |  |
| 1.1 | Residencial | 2,00% |
| 1.2. | Comercial | 2,00% |
| 1.1.3 | Industrial | 3,00% |
| 1.1.4 | Prestação de Serviços | 2,50% |
| 1.1.5 | Outros | 3,00% |
|  |  |  |
| 2 | Imóveis Sem Edificação (Terreno) |  |
| 2.1 | Terreno até 300,00m² | 2,00% |
| 2.2 | Terreno maior de 300,00m² até 1000,00m² | 2,00% |
| 2.3 | Superior a 1.000,00m² | 3,00% |
|  |  |  |
| II | IMOVÉL RURAL |  |
| 2.1. | Até dois módulos rurais | 2,00% |
| 2.2. | Acima de dois módulos rurais | 2,50% |
|  |  |  |
| III | Nas rendas expressamente constituídas sobre imóveis, a base de cálculo será o valor do negócio ou 30% do valor venal do bem móvel, se maior.  | 2,00% |
| IV | Na concessão real de uso, a base de cálculo será o valor do negócio jurídico ou 40% do valor venal de bem imóvel, se maior.  | 2,00% |
|  |  |  |

**TABELA II**

**DE VALORES DE AREAS RURAIS PARA FINS DE I. T. B .I**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **GLEBA** | **CLASSIFICAÇÃO** | **VALOR MINIMO**  | **VALOR MAXIMO**  |
|  |  | **Preço/ha****em R$** | **Preço/ha****em R$** |
|  |  |  |  |
| **Todas as Glebas e Datas**  | terras beneficiadas | **8.217,64** | **14.291,56** |
| Até 30 Km de Rod | Mosaico de pastagens, floresta aberta | **1.292,25** | **2.247,39** |
|  | Vegetação nativa | **832,98** | **1.249,48** |
|  | Terras improdutivas, degradadas | **461,76** | **615,68** |
|  |  |  |  |
| **Todas as Glebas e Datas**  | terras beneficiadas | **6.163,23** | **10.718,67** |
| Acima de 30 Km de Rod | Mosaico de pastagens, floresta aberta | **969,18** | **1.685,55** |
|  | Vegetação nativa | **624,74** | **937,11** |
|  | Terras improdutivas, degradadas | **346,32** | **461,76** |