



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RORAINÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO
Um novo tempo de oportunidades para você

LEI 289/2015

Rorainópolis-RR, 29 de maio de 2015

Publicação

Publicado em consonância com o
artigo 94 da L. O. M. e Trasp. RT
437/447 e 242/522.

Em 29/05/2015

VALSIRLEI C. DE OLIVEIRA
Chefe de Gabinete
Dec. N.º 020-PP/2015 de 06/02/2015

Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores do Município de Rorainópolis-RR, para apuração da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana– IPTU e do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis– ITBI, aplicáveis ao Município de Rorainópolis e dá outras providências.

Autor: Poder Executivo

O Prefeito Municipal de Rorainópolis-RR, no uso de suas atribuições legais faz saber que Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte LEI:

Art. 1º. Esta Lei aprova a Planta Genérica de Valores do Município de RORAINOPLIS - RR, para apuração da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, em combinação com o Art. 126 da Lei Complementar 251/2014 que trata do Código Tributário Municipal;

Art. 2º. Para obtermos o valor efetivo de uma propriedade qualquer, deve-se perseguir e estabelecer procedimentos enquadrados nos seguintes métodos de avaliação:

I - Método Comparativo - É aquele em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares;

II -Método de Custo - É aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras iguais às que são objeto da avaliação, (custo reprodução), ou equivalentes (custo de substituição).

III - Método de Renda - É aquele em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, é obtido pela capitalização de sua renda líquida, real ou prevista;

IV -Método Residual - É aquele em que, a partir do valor total do imóvel, o do terreno é obtido através da subtração do valor das benfeitorias e o destas resulta da subtração do valor do terreno.

27

Parágrafo único - Em relação ao método comparativo os procedimentos carecerão procurar referências de vendas ou aluguéis de propriedades cujos valores e áreas construídas sejam comparáveis com aquele que se deseja avaliar na rua em que este imóvel se localiza ou no bairro, ou na região comum, ou, até na própria cidade.

Art. 3º. A Planta Genérica de valores servira de base para Cobrança do IPTU, ITBI, taxas diversas e outros tributos municipais.

Art. 4º. O processo de avaliação de qualquer imóvel é indispensável ao avaliador o conhecimento pleno do contexto urbano onde se insere a propriedade. Assim, os elementos expostos constituem um conjunto de informações primárias para resultado da avaliação dos valores venais do imóvel:

I - Localização do imóvel - Rua, Bairro, Distrito, Setor, etc.;

II - Características do logradouro - estado e dimensões do calçamento, estado e dimensões das calçadas e passeios, iluminação, jardinagem, arborização, topografia, pedologia, etc.;

III - Serviços públicos existentes no logradouro - Rede de água, de esgotamento sanitário, galeria de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, telefone e Internet, gás canalizado, etc.;

IV - Serviços públicos comunitários - serviços potencialmente disponíveis em área de influência do imóvel, cujo domínio é definido por um raio de circunferência medindo entre um e dois quilômetros, onde são ofertadas as seguintes facilidades urbanas: Creches e serviços similares, escolas, (primárias e secundárias), cursos diversos de profissionalização, universidades, postos de saúde, hospitais, delegacias de polícia, recreação e lazer etc.;

V - Serviços Gerais ofertados pela iniciativa privada - Shopping Center, lojas de comércio diversificado, bares, restaurantes, teatros, cinemas, etc.

Parágrafo único - Deve se considerar sempre a relatividade com que os serviços públicos e privados os quais influenciam na formação do valor venal dos imóveis em uma rua, com composição urbana predominantemente comercial, não terão talvez, o mesmo valor venal que aqueles situados em outros logradouros de amoldamento somente residencial.

Art. 5º. Ficam isentos do pagamento do IPTU, aqueles que estiverem de acordo o Art. 134 da Lei Complementar 251/2013, que trata do Código Tributário Municipal;

Art. 6º. Em área urbana, rural e de expansão urbana com terreno igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), aplica - se o fator Gleba, conforme anexo único que passa a fazer parte integrante desta lei.

Ar

Art. 7º. Na área urbana, e de expansão urbana será considerada basicamente a característica de uso e ocupação do solo e uma área de 10.000 m² (01 Ha).

- I - EXPANSÃO URBANA: m² = 2,50 UFM
II - ZONA INDUSTRIAL: m² = 3,50 UFM
IV - ZONA ESPECIAL - INSTALAÇÃO AEROPORTUARIAS: m² = 3,50 UFM
V - ZONA ESPECIAL - ECOLOGICAMENTE FRÁGIL: m² - 0,25 UFM

Art. 8º. Para apuração do valor venal do bem imóvel ou do direito a ele relativo, para efeito de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, na zona rural será usado o critério de avaliação do valor do hectare, considerando o seguinte:

- I – Àqueles que estiverem localizados às margens da BR – 174: ... ha = 200,00 UFM;
II – Demais localizações: ha = 150,00 UFM.

Art. 9º. Os valores para efeito de avaliação da área edificada serão considerados os seguintes:

- I - Casa/Madeira: 50 UFM
II – Casa/Alvenaria 100 UFM
III – Apartamento/Condomínio: 80 UFM
IV – Comercio/Lojas: 100 UFM
V – Galpão: 60 UFM
VI – Indústria: 60 UFM
VII- Mezanino: 20 UFM

Art. 10º. Os valores venais de todos os imóveis do município segue um modelo de avaliação individual dessas propriedades. Entende-se como Valor Venal de um imóvel a expressão monetária de venda atingida por um imóvel qualquer em concorrência perfeita. A fórmula para cálculo do Valor Venal é expressa através da seguinte equação:

VVTI = VVT + VVC, onde:

VVT= Valor Venal do Terreno.

VVC= Valor Venal da Construção

VVTI = Valor Venal Total do Imóvel.

A fórmula de cálculo do Valor Venal do Imóvel é discriminada a seguir:

VVT = Valor Venal do Terreno;

VVC = Valor Venal da Construção;

VML = Valor em UFM do m² da Faixa do Logradouro;

VTA = Valor Total da Área do Terreno;

VVT = (VML x VTA)

VVTI = {(VVT+VVC) + [(F1) + (F2) + (F3) + (F4) + (F5) + (F6) + (F7) + (F8)]}

27

$$\text{IPTU} = (\text{VVTI} \times \text{Alíquota})$$

Onde:

F1 = Fator de Depreciação/ponderação do imóvel;

F2 = Fator de Testada;

F3 = Fator de Limitação;

F4 = Fator de Pedologia;

F5 = Fator de Topografia;

F6 = Fator de Dimensão;

F7 = Fator de ocupação;

F8 = Fator de Equivalência ou Proporcionalidade.

Art. 11. A cartografia do município é a base do processo de levantamento e obtenção de todas as facilidades urbanas existentes no município, utilizadas ou potencialmente colocadas à disposição dos contribuintes em cada logradouro. Os valores encontrados fornecerão um coeficiente de correlação entre valores e facilidades chamado de fator de depreciação do logradouro ou fator de facilidade urbana. Conforme tabela:

Tabela I

TABELA DE FATORES DE DEPRECIÇÃO/PONDERAÇÃO DO IMÓVEL

F1 - FATORES	CLASSES DE PONTUAÇÃO
ESTRUTURA (1) COBERTURA (2) FORRO (3) REVESTIMENTO EXTERNO (4) PISO (5) FACILIDADES URBANAS	PESO RELATIVO EM UFM
ESTRUTURA	VALOR UFM
1- Alvenaria	30
1- Metálica	40
1- Madeira	15
1- Concreto	40
COBERTURA	VALOR UFM
2- Zinco	25
2- Telha/amianto	15
2-Telha de barro	25
2-Laje	40
2-Especial	50
FACILIDADES URBANAS	PESO RELATIVO EM UFM
Rede de Energia Elétrica.	05

h

Rede de Iluminação Pública	10
Rede de Água	10
Rede de Esgoto Sanitário	10
Galeria de Águas Pluviais	03
Pavimentação	30
Coleta de Lixo	20
Limpeza Pública	20
Rede de Telefonia	10

Art. 12º. O fator de testada imputa valor a um determinado terreno em função do posicionamento de sua testada principal em relação ao seu logradouro de origem. Conforme tabela:

Tabela II

TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE TESTADA

F2 – FATOR DE TESTADA	PESO RELATIVO EM UFM
Uma Frente	10
Duas Frentes	15
Duas Frentes em Esquina	30
Mais de Duas Frentes	30
Encravado	05

Art.13. O fator de pontuação é um fator coercitivo de ordenamento urbano sendo usado para desestimular a continuidade de terrenos abandonados e ativar a responsabilidade social. Conforme tabela:

Tabela III

TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE LIMITAÇÃO

F3 – FATOR DE LIMITAÇÃO	PESO RELATIVO EM UFM
Murado com calçada	30
Murado	20
Cerca Viva	10
Sem Muro	05
Sem Muro e Sem Calçada	02

Li

Art.14. O Fator de Pedologia agrega valor a um determinado terreno a partir da conformação do solo do mesmo. Conforme tabela: **Tabela IV**

TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE PEDOLOGIA

F4 – FATOR DE PEDOLOGIA	PESO RELATIVO EM UFM
Terreno Normal	10
Terreno Arenoso	90
Terreno Rochoso	80
Terreno Inundável	-080
Terreno Alagado	-100

Art.15. O Fator de Topografia é incluído ao valor do terreno em função dos acidentes existentes, no local onde se situa a propriedade. Conforme tabela:

Tabela V

TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE TOPOLOGIA

F5– FATOR DE TOPOGRAFIA	PESO RELATIVO EM UFM
Terreno Plano	20
Terreno em Aclive	-10
Terreno em Declive	-10
Terreno Irregular	-10
Terreno de Encosta	-20

Art.16. O Fator de Dimensionamento ou Gleba busca equivalência entre terrenos e glebas urbanas a partir da constatação que o valor da gleba tende a ser, proporcionalmente menor que o do lote padrão. Conforme tabela:

Tabela VI

TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE GLEBA

F6-FATOR GLEBA	Peso relativo em UFM
De 1001 m ² até 5.000 m ²	30
De 5001 m ² até 10.000 m ²	60

9.

Art.17. O Fator de Ocupação é aplicado para direcionar a expansão urbana do Município para padrões sociais aceitáveis evitando a especulação imobiliária e distorções semelhantes:Conforme tabela:

Tabela VII

TABELA DE FATORESDE PONTUAÇÃO DE OCUPAÇÃO

F7 – FATOR DE OCUPAÇÃO	PESOS DO FATOR
Terreno Construído	10
Terreno com Construção Paralisada	50
Terreno com Construção em Ruínas	150
Terreno com Construção Irregular	200
Terreno Vago	300

Art. 18º.O Fator de Equivalência ou proporcionalidade é utilizado para homogeneizar áreas ou frações de terrenos quando existem duas ou mais propriedades em um mesmo lote urbano sem que haja o devido parcelamento do solo. Este fator é definido pela formula:

FATOR DE EQUIVALÊNCIA OU PROPORCIONALIDADE – (F8)

$F8 = Ac/Atc$ onde:

Ac = Área construída da unidade;

Atc = Área total de construção no lote.

Parágrafo único- A fórmula de cálculo do **Valor Venal da Construção** é explicitada no artigo 10 desta lei.

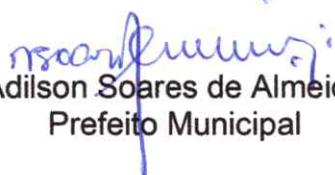
Art. 19º. Fazem parte integrante desta Lei o anexoI, que demonstra o valor do custo básico unitário por caracterização e demonstrativo do valor do m² (metro quadrado) do logradouro por localização.

Art. 20º. Esta Lei poderá ser revisada anualmente, através de Projeto de Lei encaminhado pelo poder Executivo ao Poder Legislativo.

Handwritten signature or mark.

Art. 21º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação e observará o que preceitua o artigo. 150, III, “c”, e § 1º segunda parte, ambos da Constituição Federal, revogadas as disposições em contrário.

Rorainópolis – RR, 29 de maio de 2015.


Adilson Soares de Almeida
Prefeito Municipal