

LEI MUNICIPAL Nº 112 **de 18 de dezembro de 2002**

“DETERMINA A FÓRMULA DE CÁLCULO DOS VALORES VENAIIS DOS IMÓVEIS TERRITORIAL, PREDIAL E DA GLEBA, NOS TERMOS DO ARTIGO 9º DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

ROSALINO MORESCO, Prefeito Municipal de Coronel Pilar,

FAÇO SABER, em cumprimento ao disposto no artigo 69, inciso VI da Lei Orgânica do Município, que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

ART. 1º - Os valores venais dos imóveis territoriais, prediais e gleba serão os estabelecidos conforme fórmulas, fatores e tabelas que passam a fazer parte integrante da presente Lei. (Tabelas I a VIII)

Fórmula de Cálculo do Valor Venal dos Imóveis

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor venal de um imóvel é obtido através da seguinte fórmula:

$$\mathbf{VV = Vt + Vp}$$

Onde:

VV = Valor Venal do Imóvel

Vt = Valor do Terreno

Vp = Valor do Prédio

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL TERRITORIAL

A determinação do Valor Venal do Terreno (Vt) é obtida mediante a multiplicação de diversos itens constantes do Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) conforme segue:

$$\mathbf{Vt = At * Vmt}$$

Onde:

At = Área do terreno que consta no BCI, devidamente corrigida pela fórmula de Harper (constante na LM – Código Tributário).

Vmt = Valor do metro quadrado do terreno, que é determinado pela seguinte fórmula de cálculo:

1 – Para áreas de até 1.000,00m² (hum mil metros quadrados)

$$\mathbf{Vmt = VGm^2 * S * F * Pd * T}$$

Onde:

VGm² = Valor genérico do metro quadrado do terreno, conforme Zona Fiscal na qual está localizado. (Tabela I)

Entende-se como Zonas fiscais:

ZONA FISCAL 1 – ZF 1 – Áreas dotadas de rede de energia elétrica, água, telefone, iluminação pública, rede pluvial, meio-fio, pavimentação, passeio, potencial de comércio e prestação de serviços.

ZONA FISCAL 2 – ZF 2 - Áreas dotadas de rede de energia elétrica, água, telefone e iluminação pública.

ZONA FISCAL 3 – ZF 3 – Áreas definidas pelo plano viário, tão somente com ruas projetadas.

S = Coeficiente corretivo de situação, consiste em um grau atribuído ao imóvel conforme sua situação dentro da quadra. (Tabela II)

F = Número de frentes consiste em um grau atribuído ao imóvel conforme as características do terreno (Tabela III)

Pd = Pedologia consiste em um grau atribuído ao imóvel conforme as características do solo. (Tabela IV)

T = Topografia consiste em um grau atribuído ao imóvel conforme as características de relevo da superfície do solo. (Tabela V)

2 - Para terrenos com área superior a 1.000,00m² (hum mil metros quadrados) aplica-se ainda, o Fator de Redução de Área. (Tabela VI)

Este Fator de Redução é aplicado à área real do imóvel, ou seja, enquadramento no percentual de redução antes da aplicação da fórmula de Harper.

AValiação DO IMÓVEL PREDIAL

$$\mathbf{Vp = Ap * Vmp}$$

Onde:

Vp = Valor Venal do Prédio.

Ap = Área construída do prédio.

Vpm = Valor do metro quadrado do prédio.

O **Vpm** será obtido levando-se em conta a utilização, o padrão, a idade aparente e a vida útil do prédio, sua localização e o valor de mercado, de acordo com as informações do BCI (Boletim de Cadastro Imobiliário) e os demais índices fixados em Lei, de acordo com a seguinte fórmula de cálculo:

$$\mathbf{Vpm = Vb * U * [1 - 0,80 * (I / V)] * L * D}$$

Onde:

Vb = Valor do custo unitário básico (CUB/RS), calculado pelo Sindicato Regional de Construção Civil, no mês de dezembro do ano anterior à competência do IPTU;

CUB/RS = R\$ 644,09

U = Utilização, corresponde ao coeficiente atribuído a cada tipo de edificação e equivale a um percentual do CUB/RS. As características da edificação são obtidas através das informações constantes no BCI e referem-se à caracterização das paredes e o padrão da construção (tabela nº VII).

[1 – 0,80] = Parcela do imóvel que sofre depreciação, considerada como 20% do valor total do imóvel novo.

I = Idade do imóvel, que é obtida através do Ano de Edificação constante no BCI.

V = Coeficiente corretivo da Vida Útil do imóvel consiste na determinação do limite de utilização econômica do mesmo:

- 75 (setenta e cinco anos) para casas de madeira/mista;
- 85 (oitenta e cinco anos) para casas de alvenaria.

L = Localização é o coeficiente corretivo que traduz os índices de avaliação da edificação em razão da localização da mesma dentro de determinada Zona Fiscal, tabela VIII.

D = Depreciação, é um coeficiente que atribui valor de depreciação ao imóvel predial em relação ao valor de mercado, justificando seu valor para tributação. O mesmo está fixado em 0,65, ou seja, reduz em 35% o Valor Venal do Prédio.

ART. 2º - Para efeitos de cálculo dos valores venais dos imóveis serão consideradas as dimensões do lote padrão com testada igual a 12,00 m e profundidade igual a 30,00 m para todas as divisões fiscais.

ART. 3º - É fixada a área da gleba em 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), cuja área sofrerá fatores de redução de forma escalonada conforme tabela VI.

ART. 4º - O Poder Executivo regulamentará, no que couber, a presente Lei.

ART. 5º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo os seus efeitos fiscais a partir de 1º de janeiro de 2003.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CORONEL PILAR, AOS DEZOITO DIAS DO MÊS DE DEZEMBRO DE 2002.

ROSALINO MORESCO
Prefeito Municipal

Registre-se, Publique-se

Renato Luiz de Souza
Sec. Mun. Adm./Fazenda

TABELAS

TABELA I:

ZONA FISCAL (Divisão Fiscal)	Valor Genérico (R\$/m²)
ZF 1	R\$ 91,0698
ZF 2	R\$ 35,0683
ZF 3	R\$ 7,58

TABELA II:

Situação na Quadra	Índice
1 – Meio da quadra	0,80
2 – De esquina	1,00
3 – Encravado	0,60
4 – Aglomerado	0,40

TABELA III:

Número de Frentes	Índice
1 – 01 frente	0,70
2 – 02 frentes	0,80
3 – 03 frentes	0,90
4 – mais de 3 frentes	1,00

TABELA IV:

Pedologia	Índice
1 – Alagado	0,70
2 – Inundável	0,70
3 – Rochoso	1,00
4 – Seco/Firme	1,00

TABELA V:

Topografia	Índice
1 – Plano	1,00
2 – Em aclave	0,80
3 – Em declive	0,80
4 – Irregular	0,70

TABELA VI:

Área da Gleba (m ²)	Fator de Redução (%)
1.001,00 a 3.000,00	25
3.001,00 a 5.000,00	30
5.001,00 a 8.000,00	35
8.001,00 a 10.000,00	40
Acima de 10.000,00	50

TABELA VII:

UTILIZAÇÃO	MATERIAL	PADRÃO	VALOR
1 – RESIDÊNCIA (Casa/Sobrado), APTO. RESIDENCIAL			
	MADEIRA		
		1 – Artesanal	0,15
		2 – Simples	0,30
		3 – Boa/Média	0,35
		4 – Ótima	0,45
	TIJOLO		
		1 – Artesanal	0,20
		2 – Simples	0,35
		3 – Boa/Média	0,50
		4 – Ótima	0,70
	MISTA		
		1 – Artesanal	0,20
		2 – Simples	0,30
		3 – Boa/Média	0,40
		4 – Ótima	0,60
2 – COMÉRCIO/SERVIÇOS			
	MADEIRA		
		1 – Artesanal	0,10
		2 – Simples	0,20
		3 – Boa/Média	0,35
		4 – Ótima	0,50
	TIJOLO		
		1 – Artesanal	0,15
		2 – Simples	0,30
		3 – Boa/Média	0,45
		4 – Ótima	0,60
	MISTA		
		1 – Artesanal	0,15

		2 – Simples	0,30
		3 – Boa/Média	0,45
		4 – Ótima	0,60
3 – INDÚSTRIA			
	MADEIRA		
		1 – Artesanal	0,15
		2 – Simples	0,20
		3 – Boa/Média	0,25
		4 – Ótima	0,30
	TIJOLO		
		1 – Artesanal	0,20
		2 – Simples	0,30
		3 – Boa/Média	0,35
		4 – Ótima	0,40
	MISTA		
		1 – Artesanal	0,15
		2 – Simples	0,25
		3 – Boa/Média	0,30
		4 – Ótima	0,35
4 – UNIDADE DE SAÚDE, UNIDADE DE ENSINO, GINÁSIO, SEDE SOCIAL, TEMPLO RELIGIOSO			
	MADEIRA	1 – Artesanal	0,10
		2 – Simples	0,20
		3 – Boa/Média	0,35
		4 – Ótima	0,50
	TIJOLO		
		1 – Artesanal	0,20
		2 – Simples	0,35
		3 – Boa/Média	0,50
		4 – Ótima	0,70
	MISTA		
		1 – Artesanal	0,15
		2 – Simples	0,25
		3 – Boa/Média	0,30
		4 – Ótima	0,45
5 – BOX/GARAGEM			
	MADEIRA		
		1 – Artesanal	0,10
		2 – Simples	0,20
		3 – Boa/Média	0,25
		4 – Ótima	0,30
	TIJOLO		
		1 – Artesanal	0,20

		2 – Simples	0,25
		3 – Boa/Média	0,30
		4 – Ótima	0,35
	MISTA		
		1 – Artesanal	0,15
		2 – Simples	0,20
		3 – Boa/Média	0,25
		4 – Ótima	0,30
6 – DEPÓSITO			
	MADEIRA		
		1 – Artesanal	0,10
		2 – Simples	0,20
		3 – Boa/Média	0,25
		4 – Ótima	0,30
	TIJOLO		
		1 – Artesanal	0,20
		2 – Simples	0,25
		3 – Boa/Média	0,30
		4 – Ótima	0,35
	MISTA		
		1 – Artesanal	0,15
		2 – Simples	0,20
		3 – Boa/Média	0,25
		4 – Ótima	0,30

TABELA VIII:

ZONA FISCAL	Índice
ZF 1	1,00
ZF 2	0,95
ZF 3	0,90

