

LEI Nº 744/2007

DE 11 DE DEZEMBRO DE 2007.-

Alterada p/ Lei 917/2010

Alterada p/ Lei 1.074/2013

ALTERA E REVOGA DISPOSITIVOS DA LEI MUNICIPAL Nº 094/93 DE 28 DE DEZEMBRO DE 1993 - CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.-

ABÍLIO GRAEF, PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO INHACORÁ, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º. - É autorizado o Poder Executivo Municipal a alterar dispositivos da Lei Municipal nº 094/93, de 28 de dezembro de 1993, que Estabelece o Código Tributário Municipal, conforme segue.

TÍTULO II

DOS IMPOSTOS

CAPÍTULO I

DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL URBANA

SEÇÃO I

DO FATO GERADOR E DO CONTRIBUINTE

Art. 2º - O Imposto Territorial Urbano tem como fato gerador a propriedade, a titularidade, o domínio útil ou a posse a qualquer título do imóvel não edificado situado em zona urbana do Município.

§ 1º - O fato gerador ocorre em 1º de Janeiro do ano a que corresponda o lançamento e o período do fato gerador do Imposto Territorial Urbano é anual.

§ 2º - O lançamento do imposto não implica em reconhecimento da legitimidade da propriedade, do domínio útil ou da posse do terreno.

Art. 3º - As zonas urbanas são aquelas fixadas periodicamente por Lei, observando o requisito mínimo da existência de pelo menos dois dos seguintes melhoramentos públicos:

I – meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II – abastecimento de água potável;

III – sistema de esgotos sanitários;

IV – rede de iluminação pública e sua efetiva distribuição;

V – escola primária, ou posto de saúde a uma distância máxima de três (03) quilômetros do imóvel considerado para o lançamento de tributo.

Parágrafo único: para efeito Tributário, as alterações de zonas urbanas só serão consideradas no exercício financeiro subsequente.

Art. 4º - Poderão também ser consideradas como zona urbana as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pela Prefeitura destinados à habitação ou à indústria e/ou ao comércio, mesmo que sejam localizados fora das zonas definidas nos termos do artigo anterior.

Art. 5º - O Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana poderá abranger, ainda, o imóvel que, embora localizado na zona rural, seja utilizado, comprovadamente, como sítio de recreio, desde que existentes, no mínimo dois (02) dos melhoramentos indicados no art. 3º.

Art. 6º - Para efeito de tributação, considera-se imóvel não edificado o terreno sem edificação permanente, assim entendido também o que contenha:

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

II - construção em andamento ou paralisada;

III - construção em ruínas, incendiada, em demolição, condenada ou interditada que, a juízo da autoridade municipal ou estadual, ofereça perigo à segurança e a saúde pública;

IV – construção que a autoridade municipal considere inadequada, quanto a área, situação, destino, utilização ou tipo da mesma;

V – a parte do terreno que exceder 15 (quinze) vezes a área ocupada pelas edificações.

Art. 7º - O contribuinte do Imposto Territorial Urbano é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor do Imóvel a qualquer título.

Art. 8º - A incidência do imposto independe do cumprimento de quaisquer outras exigências legais, regulamentares ou administrativas, relativas ao imóvel, sem prejuízo das penalidades.

SEÇÃO II

DA BASE DE CÁLCULO E ALÍQUOTAS

Art. 9º - A base de cálculo do Imposto Territorial Urbano é o valor venal do imóvel, apurado na forma estabelecida nesta Lei e na legislação decorrente.

Art. 10 - A base de cálculo do valor venal de terreno será calculada de acordo com as fórmulas de cálculo constantes no Anexo I desta Lei, qual seja, pelo produto da área real do terreno pelo preço unitário padrão do m² por face de quadra, segundo o estabelecido na Planta de Valores Genéricos de Terrenos, constante no Anexo II desta Lei e pelos respectivos fatores de homogeneização.

Parágrafo único: o preço unitário, padrão por m² de terreno, será determinado em função dos seguintes elementos, considerado em conjunto ou isoladamente, a critério do órgão municipal competente:

- I – declaração do contribuinte, quando compatível;
- II – preços correspondentes no mercado imobiliário local;
- III – localização e características do terreno;
- IV – índices econômicos representativos, que possam ser tecnicamente admitidos.

Art. 11 - No cálculo do valor venal do terreno serão aplicados os seguintes fatores de homogeneização, conforme couber:

- I – Fator de Profundidade ou Gleba;
- II – Fator de Situação;
- III – Fator de Topografia;
- IV – Fator de Pedologia.

Art. 12 – Para efeitos de correção, a faixa de profundidade padrão de terreno é fixada entre vinte (20) e quarenta (40) metros lineares, contados do alinhamento da frente considerada principal.

Art. 13 – Para fins de avaliação venal do terreno, considerando o disposto neste Código, será estabelecida a Planta de Valores Genéricos de Terrenos (Anexo II), contendo o valor unitário por m², conforme a localização do imóvel dentro das zonas fiscais igualmente neste estabelecidas.

Parágrafo único: Os preços unitários de cada Zona Fiscal de que trata este artigo poderão ser revistos e atualizados anualmente, com base nas variações de preços de mercado.

Art. 14 – A alíquota de Imposto Territorial Urbano é de 3,30% (três vírgula trinta por cento), e incidirá sobre 100% (cem por cento) do valor venal do imóvel.

Art. 15 – Nos casos singulares de imóveis para os quais a aplicação dos procedimentos previstos nesta Lei possa conduzir a tributação manifestamente injusta ou inadequada, poderá ser adotado, a requerimento do interessado ou do Poder Público Municipal, processo de avaliação especial, sujeito à aprovação da autoridade fiscal competente.

Art. 16 – Quando inscritos no cadastro, os imóveis com destinação agrícola, localizados no perímetro urbano, poderão ter suas alíquotas reduzidas em até 95%, desde que seja comprovada a sua utilização através de talão de produtor e por vistoria do setor competente.

Parágrafo único: Para este artigo são entendidos como imóveis com destinação agrícola, aqueles localizados nos limites do perímetro urbano, os quais ainda não estejam loteados.

SEÇÃO III **DA INSCRIÇÃO**

Art. 17 – Os imóveis estão sujeitos à inscrição no Cadastro Imobiliário ainda que beneficiados por imunidade ou isenção.

Art. 18 – A inscrição é promovida:

I – Pelo proprietário;

II – Pelo titular do domínio útil ou pelo possuidor a qualquer título;

III – Pelo promitente comprador;

IV – De ofício, quando ocorrer omissão das pessoas relacionadas nos incisos anteriores.

§ 1º - A repartição competente do Município poderá efetivar inscrição cadastral e o lançamento fiscal “ex-officio” de imóveis, quando o contribuinte impedir ou restringir a atuação do agente fiscal ou cadastrador.

§ 2º - No ato da inscrição é obrigatório a indicação do endereço do contribuinte, o qual será adotado como domicílio tributário para todos os efeitos legais.

Art. 19 – A inscrição de que trata o artigo anterior é procedida mediante a comprovação, por documento hábil da titularidade do imóvel ou da condição alegada, o qual depois de anotado e feitos os respectivos registros, será devolvido ao contribuinte.

§ 1º. – Quando se tratar de área loteada, deverá a inscrição ser precedida do arquivamento, na Fazenda Municipal, da planta completa do loteamento aprovado, na forma da lei.

§ 2º. – Qualquer alteração praticada no imóvel ou loteamento deverá ser imediatamente comunicada pelo contribuinte ou, se caso for, pelo Setor de Engenharia, à Fazenda Municipal.

§ 3º. – Em se tratando de co-propriedade, constarão na ficha de cadastro os nomes de todos os co-proprietários.

Art. 20 – Estão sujeitas à nova inscrição, nos casos desta lei, ou à averbação na ficha de cadastro:

I – A alteração resultante de edificação sobre o imóvel;

II – O desdobramento ou englobamento de áreas;

III – A transferência da propriedade ou do domínio;

IV – A mudança de endereço.

Parágrafo único: Quando se tratar de alienação parcial, será precedida de nova inscrição para a parte alienada, alterando-se a primitiva.

Art. 21 – Na inscrição do imóvel serão observadas as seguintes normas:

I – Com uma frente, pela face do quarteirão correspondente à sua testada.

II – Interno ou de vila, pela face do quarteirão de acesso.

III – De esquina, com mais de uma frente, pela face de maior valor ou, quando os valores forem iguais, pela de maior testada.

IV – Encravado, pelo logradouro mais próximo ao seu perímetro;

V – Quando num mesmo imóvel houver mais de uma unidade autônoma edificada, a fração ideal de terreno correspondente a cada uma das unidades será lançada em separado e calculada conforme expressão do Anexo III.

Art. 22 – O contribuinte ou seu representante legal deverá comunicar, no prazo de trinta (30) dias, as alterações de que trata o artigo 18, assim como, no caso de áreas loteadas , ou em construção, em curso de venda:

I – os lotes vendidos e seus adquirentes;

II – as rescisões de contratos ou qualquer outra alteração.

§1º - O não cumprimento dos prazos previstos neste artigo ou informações incorretas, incompletas ou inexatas, que importem em redução da base de cálculo do imposto, determinará a inscrição de ofício, considerando-se infrator o contribuinte.

§ 2º - No caso de transferência da propriedade imóvel, a inscrição será procedida no prazo de trinta (30) dias contados da data do registro do título no Registro de Imóveis.

SEÇÃO IV **DO LANÇAMENTO**

Art. 23 – O Imposto Territorial Urbano é laçado no início do exercício fiscal, observando-se as condições constantes na inscrição no Cadastro Imobiliário em 1º de Janeiro do ano a que corresponde o lançamento.

Parágrafo único: Tratando-se de imóvel, no qual sejam realizadas construções, total ou parcialmente, durante o exercício, o imposto será devido até o final do ano em que seja expedido o “habite-se”, ou em que as edificações sejam efetivamente concluídas ou ocupadas.

Art. 24 – O imposto será lançado em nome do contribuinte que constar da inscrição no Cadastro Imobiliário Urbano, podendo ser pessoa física ou jurídica.

§ 1º - No caso do imóvel objeto do compromisso de compra e venda ou de aquisição por cessão de direito e ações, a autoridade fiscal decidirá qual o sujeito passivo para lançamento do imposto. Cumpre salientar, que no Cadastro ficará mantido o nome do promitente vendedor ou cedente, até a lavratura da escritura definitiva ou de averbação do Contrato de Registro de Imóveis.

§ 2º - O imóvel que seja objeto de enfiteuta ou usufruto ou fideicomisso, terá o lançamento em nome do enfiteuta, do usufrutuário ou de fideicomissário.

§ 3º - Existindo o condomínio, unidade autônoma da propriedade de mais de uma pessoa, o imposto será lançado em nome de um, de alguns ou de todos os co-proprietários, sem prejuízo, nos dois primeiros casos, da responsabilidade solidária dos demais pelo pagamento dos tributos.

Art. 25 – O lançamento do imposto será distinto para cada imóvel ou unidade autônoma.

Art. 26 – Será feito o lançamento e será cobrado o imposto, mesmo que o contribuinte seja possessor ou compromissário que efetivamente desfrute do terreno.

SEÇÃO V **DA ARRECADAÇÃO**

Art. 27 – A arrecadação do Imposto Territorial Urbano será feito na forma e nos prazos estabelecidos no Calendário Fiscal do Município ou conforme decretado pelo poder executivo municipal.

SEÇÃO VI **DAS INFRACÇÕES E PENALIDADES**

Art. 28 - Não sendo o tributo recolhido no prazo previsto, aplicar-se-á multas e juros conforme previsto no Art. 124, da Lei 231/96, de 13 de agosto de 1996.

SEÇÃO VII **DAS ISENÇÕES**

Art. 29 – São isentos do pagamento do Imposto Territorial Urbano, cumpridas as exigências da legislação tributária pertinente, os seguintes imóveis:

I – cedidos gratuitamente ao uso de serviços públicos municipais, estaduais ou federais, sob contrato regular de cedência regular pelo prazo mínimo de cinco anos;

II – cedidos gratuitamente ao uso de instituições que visem à prática de assistência social, desde que tenham tal finalidade, e aos cedidos, nas mesmas condições, a instituições de ensino gratuito, sob contrato regular de cedência pelo prazo mínimo de cinco anos;

III – pertencentes, ou a ela cedidos nas condições do item anterior, a sociedades ou a instituições sem fins lucrativos que se destinem a congregar classes profissionais com o fito de realizar a união dos associados, sua representação e defesa, ou a atividade esportiva ou social recreativas,

IV – pertencentes à entidade hospitalar ou educacional não imune, quando, colocarem à disposição da prefeitura, respectivamente:

a) dez por cento (10%) de seus leitos para assistência gratuita a pessoa reconhecidamente pobre;

b) três por cento (3%) de suas matrículas para a concessão de bolsas de estudos a estudantes pobres, os quais serão fiscalizados por Comissão de Vereadores nomeados pela mesma;

V – pertencentes a clubes esportivos, sociais e recreativos, que deverão ceder, quando requisitado pelo Município ou órgãos afins, sempre que vise lazer da comunidade, suas praças esportivas;

VI – pertencentes a viúva ou órfão menor não emancipado, reconhecidamente pobres e devidamente cadastrados na secretaria Municipal de Saúde, Trabalho e Ação Social, cujo valor venal não ultrapasse a R\$ 10.000,00 (Dez mil reais);

VII - imóvel sem utilização, atingido pelo Plano Diretor da cidade ou declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação ou classificado como Área de Preservação Permanente (APP).

Parágrafo único: Nos casos previstos nos itens I, II, III e IV do mesmo artigo, somente será fornecida a isenção ao imóvel ou parte do mesmo, que seja utilizado integralmente para as respectivas finalidades da entidade beneficente.

Art. 30 – Para gozarem do benefício da isenção de que trata o artigo anterior, os interessados deverão requerê-lo juntando documentos de prova da condição individual e de propriedade do imóvel.

Parágrafo único: Nos casos mencionados nos itens I, II, III e IV do Art. 29, deverão ser juntados os documentos de prova das condições previstas para a concessão do benefício.

Art. 31 – A concessão do benefício estabelecido no Art. 29, fica condicionado à renovação anual, salvo se houver ato competente concedendo-o por prazo certo.

CAPÍTULO II

DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL URBANA

SEÇÃO I

DO FATO GERADOR E DO CONTRIBUINTE

Art. 32 - O Imposto Predial Urbano tem como fato gerador a existência do imóvel, a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel edificado, assim entendido as edificações permanentes de quaisquer natureza e uso existentes, situado em zona urbana do Município.

§1º - O fato gerador ocorre em 1º de Janeiro do ano a que corresponda o lançamento e o período do fato gerador do Imposto Predial Urbano é anual.

§ 2º - O lançamento do imposto não implica em reconhecimento da legitimidade da propriedade, do domínio útil ou da posse do imóvel edificado.

Art. 33 – O Imposto Predial Urbano incidirá sobre o imóvel independentemente da concessão ou não do “habite-se”, pois o fato gerador é a existência do imóvel.

Art. 34 – O Imposto Predial Urbano não incidirá quando, no imóvel considerado, existirem apenas edificações que se enquadrarem nas condições mencionadas no Art. 6º, itens I a IV deste Código.

Art. 35 – Para efeito deste imposto, consideram-se zonas urbanas do Município as como tal definidas nos artigos 3º e 4º deste Código.

Art. 36 – O imposto é devido também para os proprietários ou titulares do domínio útil ou possuidores a qualquer título de imóvel edificado que, mesmo localizado fora das zonas urbanas, seja utilizado como “área de lazer ou sítio de recreio” e no qual as eventuais produções agropecuárias não se destinam a comercialização, e que realmente não faça contribuição ao INCRA.

Parágrafo único: O imóvel situado na zona rural, pertencente à pessoa física ou jurídica, será considerado como “área de lazer ou sítio de recreio”, quando:

I – sua produção não for comercializada;

II – sua área não for superior a área do módulo, nos termos da legislação agrária aplicável, para exploração não definida na zona típica onde estiver localizado.

III – tenha edificação e seu uso seja reconhecido para a destinação de que trata este Código.

Art. 37 – São ainda sujeitos ao Imposto Predial Urbano os imóveis edificados compreendidos no Art. 5º deste Código.

Art. 38 – O contribuinte do Imposto Predial Urbano é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor do imóvel a qualquer título.

SEÇÃO II

DA BASE DE CÁLCULO E ALÍQUOTAS

Art. 39 – A base de cálculo do Imposto Predial Urbano é o valor venal do imóvel edificado, apurado na forma estabelecida neste Código e da legislação decorrente.

Art. 40 – O valor venal do imóvel para fins de cálculo do Imposto Predial Urbano, será obtido conforme tabela de fórmulas de cálculo, constantes no Anexo IV desta Lei, através da multiplicação das áreas construídas pelos preços unitários dos respectivos padrões construtivos, constantes no Anexo V desta Lei, devidamente depreciados de acordo com o estado de conservação das mesmas, de acordo com as fórmulas e fatores constantes no Anexo IV desta Lei.

Art. 41 – na fixação do preço unitário padrão por m² da área construída para os diferentes padrões construtivos das edificações serão considerados:

I – valores médios de prédios, segundo transações do mercado imobiliário local;

II – valores estabelecidos em contratos de construção no Município;

III – custos básicos da construção civil, informados por órgãos competentes do setor, observando sempre a realidade do município.

Art. 42 – Na determinação da base de cálculo do valor venal das edificações não são considerados os valores de bens móveis mantidos em caráter permanente ou temporário no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

Art. 43 – O valor venal do imóvel edificado é constituído pela soma do valores do respectivo terreno e das unidades prediais existentes sobre o mesmo, devidamente corrigidos pelo estado de conservação.

Art. 44 – Para fins de avaliação venal do imóvel edificado, será utilizada a Planta de Valores Genéricos de Edificações (PVGE) com os preços unitários por m² de área construída para os

diferentes padrões construtivos das edificações, bem como se utilizará a Tabela de Enquadramento de edificações como critério para a classificação, conforme estabelecido no Anexo V desta Lei.

Parágrafo único: Os preços unitários de que trata este artigo, poderão ser revistos anualmente em caso de necessidade ou com base em alterações de mercado.

Art. 45 – A alíquota do Imposto Predial Urbano é de 0,80% (zero vírgula oitenta por cento), e incidirá sobre 100% (cem por cento) do valor venal do imóvel.

SEÇÃO III **DA INSCRIÇÃO**

Art. 46 – As edificações estão sujeitas à inscrição no Cadastro Imobiliário ainda que beneficiados por imunidade ou isenção.

Art. 47– A inscrição é promovida:

I – Pelo proprietário;

II – Pelo titular do domínio útil ou pelo possuidor a qualquer título;

III – Pelo promitente comprador;

IV – De ofício, quando ocorrer omissão das pessoas relacionadas nos incisos anteriores.

§ 1º - A repartição competente do Município poderá efetivar inscrição cadastral e o lançamento fiscal “ex-ofício” de imóveis, quando o contribuinte impedir ou restringir a atuação do agente fiscal ou cadastrador.

§ 2º - No ato da inscrição é obrigatória a indicação do endereço do contribuinte, o qual será adotado como domicílio tributário para todos os efeitos legais.

Art. 48 – A inscrição de que trata o artigo anterior é procedida mediante a comprovação, por documento hábil da titularidade do imóvel ou da condição alegada, o qual depois de anotado e feitos os respectivos registros, será devolvido ao contribuinte.

Art. 49 – Estão sujeitas à nova inscrição, nos casos desta lei, ou à averbação na ficha de cadastro:

I – A alteração resultante de ampliação, reforma ou nova edificação sobre o imóvel;

II – A transferência da propriedade, do domínio ou da posse;

III – A mudança de endereço.

Parágrafo único: Quando se tratar de alienação parcial, será precedida de nova inscrição para a parte alienada, alterando-se a primitiva.

Art. 50 – Na inscrição do imóvel serão observados os critérios de padrões construtivos estabelecidos no Anexo V desta Lei.

Art. 51 – O contribuinte ou seu representante legal deverá comunicar, no prazo de trinta (30) dias, as alterações de que trata o artigo 47, assim como, no caso de edificações em construção, em curso de venda:

I – os lotes e suas edificações vendidas e seus adquirentes;

II – as rescisões de contratos ou qualquer outra alteração.

§ 1º - O não cumprimento dos prazos previstos neste artigo ou informações incorretas, incompletas ou inexatas, que importem em redução da base de cálculo do imposto, determinarão a inscrição de ofício, considerando-se infrator o contribuinte.

§ 2º - No caso de transferência da propriedade imóvel, a inscrição será procedida no prazo de trinta (30) dias contados da data do registro do título no Registro de Imóveis.

SEÇÃO IV **DO LANÇAMENTO**

Art. 52 – O Imposto Predial Urbano é lançado no início do exercício fiscal, observando-se as condições constantes na inscrição no Cadastro Imobiliário em 1º de Janeiro do ano a que corresponde o lançamento.

§ 1º - No caso de construções concluídas durante o exercício fiscal, o imposto será lançado a partir do exercício seguinte àquele em que tenha sido expedido o “habite-se” ou em que as edificações sejam efetivamente concluídas ou ocupadas.

§ 2º - O disposto no parágrafo anterior aplica-se também nos casos de ocupação de unidades concluídas e autônomas de condomínio.

§ 3º - Para as edificações demolidas, mediante pedido de Certidão de Demolição, durante o exercício fiscal, o imposto lançado será devido até o final do mesmo, passando a ser devido o Imposto Territorial Urbano a partir do exercício fiscal seguinte.

Art. 53 – O lançamento do imposto será distinto para cada imóvel ou unidade predial autônoma, assim considerada na forma de sua inscrição no Cadastro Imobiliário Urbano.

Parágrafo único: no caso de uma edificação ser composta por mais de um padrão construtivo (Casa de Alvenaria e Casa de Madeira), as mesmas poderão ser lançadas em separado ou então segundo o padrão que mais prevalecer.

SEÇÃO V **DAS ISENÇÕES**

Art. 54 - São isentos do pagamento do Imposto Predial Urbano os casos citados no art. 29 desta Lei.

SEÇÃO VI **DO CADASTRO IMOBILIÁRIO**

Art. 55 – Todos os imóveis, prediais ou territoriais, inclusive os que gozarem de imunidade ou isenção, situados na zona urbana do Município como definida neste Código, deverão ser inscritos

no Cadastro Imobiliário pelo contribuinte, pelo responsável e, em caso de omissão destes, de ofício pelo órgão responsável.

Art. 56 - Em se tratando de imóvel pertencente ao Poder Público, a inscrição será feita de ofício, pela autoridade responsável da seção competente.

Art. 57 – Para efetivar a inscrição no Cadastro Imobiliário, o responsável deverá comparecer ao órgão competente da Prefeitura, munido do título de propriedade ou do compromisso de compra e venda, para as necessárias anotações.

SEÇÃO VII **DOS REAJUSTES**

Art. 58 – O reajuste anual do Imposto Territorial Urbano e do Imposto Predial Urbano se dará com base no índice de variação acumulada do INPC – IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor) do exercício anterior.

CAPÍTULO III **DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 59 - O Poder Executivo regulamentará, através de decreto, a aplicação desta Lei, no que couber.

Art. 60 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzido efeitos a partir de 1º de janeiro de 2008.

Art. 61 - Revogam-se as disposições em contrário, especialmente os artigos 3º ao 21, artigo 114 e inciso I do artigo 118, e artigos 129 a 131 da Lei Municipal nº 094/93, de 28 de dezembro de 1993 e as Leis Municipais nº 205/95, de 27 de dezembro de 1995, Lei nº 238/96, de 29 de outubro de 1996, Lei nº 379/99, de 28 de dezembro de 1999 e Lei nº 479/2001, de 27 de março de 2001.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO INHACORÁ, EM 11 DE DEZEMBRO DE 2007. -

ABÍLIO GRAEF
PREFEITO MUNICIPAL

Registre-se e Publique-se

Inês L. E. Dapper

Secretária Municipal de Administração

ANEXO I

FÓRMULAS DE CÁLCULO DO VALOR VENAL DE IMÓVEIS

$$VT = S \times q \times fp \times fpe \times ft \times fs$$

Onde:

VT = valor do terreno

S = área do terreno

q = valor unitário do m² por face de quadra (PVGT)

fp = fator de profundidade

fpe = fator de pedalogia

ft = fator de topografia

fs = fator de situação

FATORES PARA TERRENOS

a) profundidade

$$pe = S/t$$

Onde:

pe = profundidade equivalente

S = área do terreno

t = testada

Se, $pe < 20$, use:

$$1) fp = (pe/20)^{0.5}$$

Se, $pe > 20$ ou $pe = 20$ ou $pe < 40$, então:

$$2) fp = 1$$

Se, $pe > 40$ ou $pe = 40$ ou $pe < 110$, use:

$$3) fp = (40/pe)^{0.5}$$

Se, $pe > 110$, use:

$$4) fp = 0,60$$

b) Topografia (ft)

plano	1,00
active	0,90

declive	0,85
irregular	0,70

c) Pedologia (fpe)

seco	1,00
alagável	0,50
inundável	0,50
rochoso	0,70

d) Situação (fs)

normal	1,00
esquina ou mais de 1 frente	1,20
encravado	0,50

ANEXO II

PLANTA DE VALORES GENÉRICOS DE TERRENOS

VALORES POR M²

	C/ASFALTO	C/CALÇAMENTO	S/PAVIMENTAÇÃO
ZONA FISCAL 1	7,00	6,30	5,60
ZONA FISCAL 2	6,30	5,60	4,50

DEFINIÇÃO DAS ZONAS FISCAIS

- **1ª Zona Fiscal**, áreas compreendidas pelas seguintes quadras: 44, 43, 49, 09, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 31, 32, 38, 46 e 47.
- Também fazem parte da 1ª Zona Fiscal as quadras 01, 02, 06, 07 e 08, cujos lotes são fronteiros ao logradouro da rua Amândio Jahn com pavimentação asfáltica, e os lotes ou imóveis fronteiros aos logradouros delimitados com a 2ª Zona Fiscal.
- **2ª Zona Fiscal**, todas as demais quadras

ANEXO III

FÓRMULA PARA CÁLCULO DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO

(Unidades em Condomínio)

$$u_{fit_n} = Att \times (Ac_n / Act)$$

u_{fit_n} = fração ideal de terreno (unid.”n”)

u_{Att} = área total do terreno

u_{Ac_n} = área construída da unid. “n”

u_{Act} = área construída total

ANEXO IV

FÓRMULAS DE CÁLCULO DO VALOR VENAL DAS EDIFICAÇÕES

$$\mathbf{VE = An \times pn \times dn}$$

Onde:

VE = Valor venal da edificação

An = área construída de cada padrão construtivo

pn = valor unitário de cada padrão construtivo (PVGE)

dn = fator de depreciação por conservação

FATORES DE EDIFICAÇÕES

a) coeficientes de depreciação

1) novo/ótimo	1,00
2) bom	0,95
3) regular	0,85
4) mau	0,70

ANEXO V
PLANTA DE VALORES GENÉRICOS DE EDIFICAÇÕES (PVGE)
VALOR DO M² POR PADRÃO CONSTRUTIVO

TIPO	PADRÃO	VALOR DO M²
Casa de Madeira	Popular	60,00
Casa de Madeira	Baixo	70,00
Casa de Madeira	Médio	120,00
Casa de Madeira	Alto	180,00
Casa de Alvenaria	Popular	80,00
Casa de Alvenaria	Baixo	120,00
Casa de Alvenaria	Médio	200,00
Casa de Alvenaria	Alto	250,00
Galpão Madeira	Popular	30,00
Galpão Madeira	Baixo	35,00
Galpão Madeira	Médio	45,00
Galpão Madeira	Alto	60,00
Galpão Alvenaria	Popular	40,00
Galpão Alvenaria	Baixo	50,00
Galpão Alvenaria	Médio	60,00
Galpão Alvenaria	Alto	70,00
Apto. Sala	Popular	100,00
Apto. Sala	Baixo	120,00
Apto. Sala	Médio	150,00
Apto. Sala	Alto	180,00
Loja	Popular	100,00
Loja	Baixo	130,00
Loja	Médio	170,00
Loja	Alto	200,00
Telheiro	Popular	45,00
Telheiro	Baixo	60,00
Telheiro	Médio	80,00
Telheiro	Alto	100,00
Piscina	Médio	160,00
Silo	Baixo	60,00
Silo	Médio	80,00
Antena	Baixo	200,00
Antena	Médio	300,00

OBS: O valor venal das antenas será obtido pela multiplicação do valor unitário pela altura das mesmas.

TIPOLOGIA CONSTRUTIVA

Tabela de Enquadramento de Edificações

PO	PADRÃO	ESTRUT.	REVEST.	COBERTURA	PISOS	FORRO	PINTURA
Casa De Madeira	Popular	Madeira	Madeira sem Matajunta	Telha de Barro ou Zinco	Assoalho ou cimentado	Madeira com Matajunta ou Sem Forro	Sem Pintura
Casa De Madeira	Baixo	Madeira	Madeira com Matajunta	Telha de barro, Zinco ou fibrocim.	Assoalho, cimentado e cerâmica	Madeira com matajunta ou sem forro	Sem pintura ou caiação
Casa de Madeira	Médio	Madeira	Madeira Benef. (Macho – fêmea)	Telha de barro ou fibrocim. 4mm e 6mm	Assoalho, cimento queimado e cerâmica	Madeira beneficiada, similar ou PVC	Óleo, esmalte ou acrílica
Casa De Madeira	Alto	Madeira	Madeira especial (macheada de lei)	Telha de barro, vitrificada ou de fibrocim. 6 mm	Cerâmica ou tábuas beneficiadas	Madeira Benef. Ou aglomerado	PVA, óleo ou acrílica
Casa De Alvenaria	Popular	Alvenaria	Alvenaria Sem reboco	Telha de barro, zinco ou fibrocim.	Terra batida e contrapiso	Sem forro	Sem pintura ou caiação
Casa De Alvenaria	Baixo	Alvenaria	Alvenaria com reboco simples ou chapisco	Telha de barro e fibrocimento	Cimento queimado e cerâmica	Sem forro e madeira	PVA, acrílica e esmalte
Casa de Alvenaria	Médio	Alvenaria e concreto armado	Revest. com reboco e cerâmica	Telha de Barro e fibrocim.	Tacos, cerâmica e assoalho	Laje de concreto, madeira	PVA, acrílica e esmalte
Casa De Alvenaria	Alto	Alvenaria e concreto armado	Revest. especiais (cerâmica, pedra decorat ou vitrine)	Telha de Barro, vitrificada ou especiais	Tacos, cerâmica. Pedras e assoalho	Laje de concreto, madeira especial, gesso e vinílico	PVA, esmalte e acrílica

Apto. Sala	Popular	Alvenaria	Sem reboco	Telha de barro e fibrocim.	Cimento queimado	Sem forro	Sem pintura
Apto. Sala	Baixo	Alvenaria	Revest. com reboco simples ou chapisco	Telha de Barro e fibrocim.	Cimento queimado e cerâmica	Sem forro e madeira	PVA, caiação ou esmalte
Apto. Sala	Médio	Alvenaria e concreto armado	Revest. com reboco e cerâmica	Telha de barro e fibrocim.	Tacos, cerâmica e assoalho	Laje de concreto, madeira	PVA, acrílica e esmalte
Apto. Sala	Alto	Alvenaria e concreto armado	Revest. especiais (cerâmica, pedras decorat.)	Telha de barro, vitrificada ou especiais	Tacos, cerâmica, pedras e assoalho	Laje de concreto, madeira, gesso e vinílico	PVA, Acrílica e esmalte
Telheiro	Popular	Madeira	Estrut. Madeira, sem paredes	Telhas de fibrocim., zinco ou de barro	Chão batido	Sem forro	Sem pintura
Telheiro	Baixo	Madeira	Estrut. Madeira simples, sem paredes	Telhas de fibrocim., zinco ou de barro	Chão batido	Sem forro	Sem pintura
Telheiro	Médio	Madeira e metálica	Estrut. Madeira ou Metálica	Telhas de fibrocim., zinco ou de barro	Contrapiso e cimentado	Sem forro	Óleo, esmalte ou acrílica
Telheiro	Alto	Metálica	Estrutura Madeira ou Metálica	Telhas de fibrocim. ou metálicas	Cimentado, pedra e cerâmica	Madeira beneficiada ou PVC	Óleo ou esmalte
Galpão Madeira	Popular	Madeira	Sem Matajunta	Telha de barro simples, zinco ou fibrocim.	Chão batido	Sem forro	Sem pintura
Galpão Madeira	Baixo	Madeira	Madera com Matajunta	Telha de barro,, zinco ou fibrocim.	Assoalho ou cimentado	Madeira com Matajunta ou sem forro	Sem pintura ou caiação
Galpão	Médio	Madeira	Madeira	Telha de barro	Assoalho,	Madeira	Base

Madeira			Beneficiada	ou fibrocim.	cimentado ou tábu beneficiada	Beneficiada ou similar	d'água, óleo ou esmalte
Galpão Madeira	Alto	Madeira	Madeira esp. (Macheada de lei)	Telha de barro ou fibrocim. 6mm	Tábua banef. ou cerâmica	Madeira beneficiada ou aglomerado	PVA, óleo ou acrílica
Galpão Alvenaria	Popular	Alvenaria	Alvenaria sem reboco	Telha de barro simples, zinco ou fibrocim.	Chão Batido	Sem forro	Sem pintura
Galpão Alvenaria	Baixo	Alvenaria	Alvenaria com ou sem reboco	Telha de barro ou fibrocim.	Contrapiso e cimentado	Sem forro	PVA, caiação e esmalte
Galpão Alvenaria	Médio	Alvenaria	Alvenaria com ou sem reboco	Telha metálica ou fibrocim.	Cimentado e cerâmica	Sem forro	PVA, esmalte e acrílica
Galpão Alvenaria	Alto	Concreto e metálica	Alvenaria com reboco	Telha metálica ou fibrocim.	Cimentado, pedra e cerâmica	Madeira, laje, vinílico ou PVC	PVA, esmalte ou acrílica
Silo	Baixo	Madeira e alvenaria	Alvenaria sem reboco	Telhas de fibrocim. ou zinco	Contrapiso	Sem forro	Sem pintura ou caiação
Silo	Médio	Alvenaria e concreto armado	Revest. com ou sem reboco	Telhas de fibrocim. ou zinco	Contrapiso, cimentado, pedras ou cerâmica	Sem forro	PVA, acrílica e esmalte
Loja	Popular	Alvenaria	Sem reboco	Telhas de barro e fibrocim.	Cimento queimado	Sem forro	Sem pintura ou caiação
Loja	Baixo	Alvenaria	Revest. com reboco simples ou chapisco	Telha de barro ou fibrocim.	Cimento queimado e cerâmica	Sem forro ou de madeira	PVA, Caiação ou esmalte
Loja	Médio	Alvenaria e	Revest. com	Telhas de barro	Cerâmica,	Laje de	PVA,

		concreto armado	reboco e cerâmica	ou especiais	pedras e assoalho	concreto, madeira, gesso e vinílico	esmalte e acrílica
Loja	Alto	Alvenaria e concreto armado	Revest. especiais (cerâmica, pedras decort. E vidros)	Telhas de barro, vitrificadas ou especiais	Tacos, cerâmica, pedras e assoalho	Laje de concreto, madeira especial, gesso e vinílico	PVA, esmalte e acrílica
Antena	Baixo	Metálica					Sem pintura
Antena	Médio	Concreto					Com ou sem pintura, PVA e acrílica

OBSERVAÇÕES:

1. Observadas as dificuldades de se enquadrar qualquer edificação integralmente dentro da tabela acima, serão obedecidas, como critério de classificação, aquela situação onde a edificação possuir o maior número de itens compatíveis para o enquadramento.