

Ofício nº 180/2015-GabPref/PMPB.

Pinto Bandeira/RS, 03 de agosto de 2015.

Ao Sr. **ADAIR RIZZARDO**
Presidente da Câmara de Vereadores

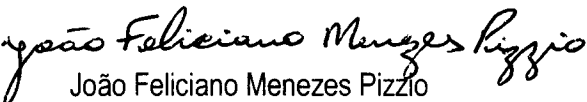
Câmara de Vereadores de Pinto Bandeira – Rua Padre Luiz Segalli, 560, Centro

Ref.: *-

Assunto: Projeto de Lei para votação

Pelo presente apresento em anexo o Projeto de Lei n.º 031/2015 que trata da inclusão da fórmula de cálculo do valor venal dos imóveis.

Cordialmente,


João Feliciano Menezes Pizzio
Prefeito Municipal



Pinto Bandeira, 03 de agosto de 2015.

PROJETO DE LEI n.º 031/2015

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Exmo. Sr. Presidente da Câmara de Vereadores de Pinto Bandeira.

Apresentamos em anexo Projeto de Lei que visa emendar o Código Tributário Municipal para incluir o Anexo VIII que trata da fórmula de cálculo do valor venal dos imóveis para fins de compor a base de cálculo do IPTU.

Confiante, portanto, no apoio dos ilustres Edis, aproveito a oportunidade para renovar as minhas expressões de distinta consideração e elevado apreço.

Atenciosamente,

João Feliciano Menezes Pizzio
João Feliciano Menezes Pizzio
Prefeito Municipal



LEI MUNICIPAL Nº. ____/2015

Inclui o Anexo VIII na Lei Municipal n.º 71 que trata do Código Tributário Municipal referente a fórmula de cálculo da planta de valores do IPTU.

João Feliciano Menezes Pizzio, Prefeito Municipal de Pinto Bandeira, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do município, faz saber a todos que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou, e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1º. Fica incluído na Lei Municipal n.º 71 de 30 de outubro de 2013 o Anexo VIII que traz a fórmula de cálculo do valor venal dos imóveis para compor a base de cálculo do IPTU.

Art. 2º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Pinto Bandeira ____ de ____ de 2015.

João Feliciano Menezes Pizzio
João Feliciano Menezes Pizzio
Prefeito Municipal

FÓRMULA DE CÁLCULO

O valor venal do imóvel será determinado por umas das seguintes fórmulas:

1. **$VVI = VVT + VVE$** , onde:

VVI = Valor venal do imóvel

VVT = Valor venal do terreno

VVE = Valor da edificação

1.1. Cálculo do Valor Venal do Terreno (VVT)

$$VVT = Fit \times (Vm^2t \times S \times P \times T \times N)$$

Onde:

$$Fit = \frac{At \times Au}{Ate}$$

At = Área do terreno (At x Fcg)

Vm^2t = É o valor do M2 de terreno

S = Situação do terreno dentro da quadra

T = Topografia

P = Pedologia

N = Nível

Fit = Fração ideal de terreno

Fcg = Fator corretivo de gleba (tabela IV)

Municípios com as características de Pinto Bandeira apresentam como principal dificuldade para a elaboração das suas plantas de valores um baixo índice de transações imobiliárias e praticamente nenhuma fonte de informação voltada para o mercado imobiliário. Conseqüentemente, as informações são insuficientes para a formulação de qualquer modelo estatístico que garanta a confiabilidade da determinação dos valores.

As tabelas de valores, ou planta de valores, ou planta de valores genéricos, são plantas de regiões urbanas onde são indicados em cada face de quadra, os valores unitários (R\$/m²) genéricos utilizados na formação do valor de cada imóvel (terreno e edificação) para fins de tributação. Algumas vezes organizam-se listas relacionando as quadras ou as ruas com os respectivos valores do metro quadrado para os diversos terrenos ou edificações. A finalidade principal de uma planta genérica de valores é fornecer os valores de mercado atualizados dos terrenos, quadra por quadra, ao longo dos logradouros de um determinado município (Vieira et. al, 2002).

Silva et al. (2002) entende que o desenvolvimento de uma planta de valores deve ser fundamentado em metodologias que garantam o emprego de técnicas adequadas de avaliação, previstas pela Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos (NBR-5676/89). Entretanto, sabe-se que para cidades de pequeno porte, onde o mercado imobiliário tem pouca atividade e o ambiente urbano sofre poucas alterações, é impossível a aplicação de uma metodologia que empregue análises complexas de dados (científica), uma vez que não haverá elementos comparativos, tendo-se que nestes casos recorrer para a metodologia tradicional.

Com base neste argumento definimos o valor do metro quadrado de terreno (Vm^2t) por rua, considerando que o desenvolvimento concentra em torno da praça, onde há comércios, igreja, bancos, Prefeitura e posto de saúde, ou seja, o valor do metro quadrado fica caracterizado pela localidade em função do ponto central conforme tabela I.

Tabela I – Valor do metro quadrado do terreno por rua

LOGRADOURO	VALOR DO METRO QUADRADO (Vm^2t)
Padre Damaso Trani	70,80
Dr. Giardino Pase	70,20
Duque de Caxias	71,00
Sabina Itália Antoniazzi	70,65
Argentino Francisco Bottin	70,80
Alemano Antoniazzi	70,70
Treviso	70,50
Sete de Setembro	72,00
Monte Veneto	69,90
José Salvatti	70,60
José Rubbo	70,00
Padre Agostinho Nichetti	69,60
Aldo Coghetto	69,70
Domenico Cleto da Campo	69,60
Padre Luiz Segale	70,80
Eugenio Angelo de Toni	70,30
República	71,60
Almirante Barroso	71,80
Joaquim Tondo	70,80
Belluno	70,00
Demais ruas	69,50

1.1.1. Para cada unidade imobiliária autônoma dentro do mesmo lote, terá definida uma correspondente fração ideal do terreno, cuja fórmula para sua obtenção é a seguinte:

$$FIT = \frac{AT \times AU}{ATE}$$

Onde:

FIT = Fração ideal de terreno

AT = Área do terreno

AU = Área da unidade

ATE = Área total da edificação

1.1.2. O **fator corretivo de Situação (S)** é atribuído ao imóvel conforme sua localização mais ou menos favorável dentro da quadra, de conformidade com a tabela e coeficiente abaixo:

Situação do Terreno	Coeficiente de correção
Meio de Quadra.....	1,00
Esquina.....	1,10
Encravado.....	0,50

1.1.3. O **fator corretivo de Topografia (T)** é atribuído ao imóvel conforme características do relevo do solo. Será obtido aplicando-se a tabela e os coeficientes a seguir:

Plano.....	1,00
Active	0,85
Active Acentuado.....	0,70
Declive	0,85
Declive Acentuado.....	0,70
Combinação dos demais.....	0,75

1.1.4. O **coeficiente corretivo de Pedologia (P)** é atribuído ao imóvel conforme as características do solo que o compõe e será obtido aplicando-se a tabela e os coeficientes a seguir:

Firme.....	1,00
Alagado.....	0,50
Inundável.....	0,60
Rchoso.....	0,70
Combinação dos demais.....	0,75

1.1.5. O **fator corretivo de Nível** representado pela letra **N** é atribuído ao imóvel situado ao nível da rua, acima dela ou abaixo dela, obedecendo aos coeficientes corretivos abaixo:

Ao nível da Rua.....	1,00
Abaixo da Rua.....	0,80
Acima da Rua.....	0,70

1.2. O Valor Venal da Edificação será obtido através da aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{VVE} = \text{VM2E} \times \text{CAT}/100 \times \text{AE} \times \text{EC}$$

Onde:

VVE = Valor Venal da Edificação

VM2E = Valor do metro quadrado do tipo de edificação (tabela II)

CAT/100 = Categoria é o somatório de pontos obtidos na aplicação de 100 pontos por categoria (tabela III)

AE = Área da Edificação (unidade)

EC = Estado de conservação da Edificação

1.2.1. O valor do M2 da edificação será obtido com a aplicação da tabela a seguir:

Tabela II – Valor por M² do tipo de edificação

UTILIZAÇÃO	TIPO	VALOR M2 DA CONSTRUÇÃO (R\$)
Casa / Apartamento / Sala	Alvenaria	309,00
	Madeira dupla	206,00
	Madeira simples	154,50
	Metálica	175,10
	Mista	257,50
	Especial	412,00
Galpão / Garagem	Alvenaria	206,00
	Madeira dupla	103,00
	Madeira simples	72,10
	Metálica	123,60
	Mista	82,40
	Especial	154,50
Telheiro	Todos	51,50
Pavilhão Industrial e Comercial	Todos	154,50
Silos	Todos	175,10
Colédios / Hotéis / Especiais	Todos	257,50

(*) Especial - entende-se por especial o prédio destinado às seguintes atividades: escolar, cinema, teatro, hospital e supermercado.

1.2.2. O fator corretivo de Conservação (EC) obedecerá aos coeficientes abaixo:

Especial..... 1,10

Ótima..... 1,00

Bom..... 0,90

Regular.....0,70

Mau.....0,50

1.2.3. Avaliação da categoria (CAT/100) por tipo de edificação:

Tabela III – Pontos por Categoria

TIPO		PONTOS
Estrutura	Concreto	12
	Alvenaria	10
	Madeira	8
	Metálica	14
	Pedra	16
Instalação Sanitária	Sem	0
	Externa	5
	Interna	10
Instalação Elétrica	Sem	0
	Aparente	5
	Embutida	12
	Mista	7
Pisos	Chão batido	10
	Madeira	60
	Concreto	70
	Demais pisos	75
	Tabuão, Mármore, especiais	100
Revestimento Externo	Sem	0
	Reboco	8
	Pintada	12
	Especial	14
Cobertura	Zinco	8
	Amianto	7
	Telha comum	12
	Telha vitrificada	14
	Especial	16
Forro	Sem	0
	Madeira	20
	Estuque	21
	Laje	26
	Chapas	24

Obs.: A avaliação da Categoria por tipo de edificação são identificadas na “Tabela de Pontos por Categoria” exposta acima adotando-se o seguinte critério:

- 1 - localizar a coluna de "Tipo de Edificação" que corresponde ao caso em exame;
- 2 - em cada categoria qualificativa da edificação, escolher a linha que melhor caracterize a qualidade na edificação em exame;
- 3 - os pontos atribuídos a cada categoria correspondem ao valor lançado na célula correspondente à combinação da coluna e da linha escolhida;
- 4 - anota-se o ponto em substituição ao item correspondente na fórmula " $(CAT / 100)$ "

1.3. DAS GLEBAS

1.3.1 Será considerado o fator de correção da gleba acima de 1 (um) hectare, conforme tabela abaixo:

Tabela IV

FATOR DE CORREÇÃO DE GLEBAS	
FAIXA DE ÁREA EM M2	FATOR DE CORREÇÃO (Fcg)
10.000,01 a 15.000,00	0,800
15.000,01 a 20.000,00	0,797
20.000,01 a 25.000,00	0,793
25.000,01 a 30.000,00	0,790
30.000,01 a 35.000,00	0,786
35.000,01 a 40.000,00	0,783
40.000,01 a 45.000,00	0,780
45.000,01 a 50.000,00	0,776
50.000,01 a 60.000,00	0,773
60.000,01 a 70.000,00	0,769
70.000,01 a 80.000,00	0,763
80.000,01 a 90.000,00	0,756
90.000,01 a 100.000,00	0,749
100.000,01 a 125.000,00	0,742
125.000,01 a 150.000,00	0,736
150.000,01 a 175.000,00	0,719
175.000,01 a 200.000,00	0,702
200.000,01 a 225.000,00	0,685
225.000,01 a 250.000,00	0,668
250.000,01 a 275.000,00	0,651
275.000,01 a 300.000,00	0,634
Acima de 300.000,00	0,617

Atualização dos valores de mercados se dará conforme os índices divulgados pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e demais normas vigentes.