



LEI Nº. 224 / 2014

Ementa:

“Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores do Município de Pacaraima-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 Pacaraima e dá outras providências”.

Autor:

Poder Executivo Municipal

**Pacaraima – Roraima
2014**



ESTADO DE RORAIMA
MUNICÍPIO DE PACARAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACARAIMA
GABINETE DO PREFEITO

ATOS DO PODER EXECUTIVO

LEI Nº 224/2014

Pacaraima-RR, 30 de Dezembro de 2014.

“Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores do Município de Pacaraima-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 Pacaraima e dá outras providências”.

O **Prefeito Municipal de Pacaraima**, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal **aprovou** e ele **sancionou** a seguinte Lei:

Art. 1º. Esta Lei aprova a Planta Genérica de Valores do Município de Pacaraima-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 nº 223/2014, de 30 de dezembro de 2014, que trata do Código Tributário Municipal;

“Art. 126. Constitui instrumento para apuração da base de cálculo do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, a planta genérica de valores contendo:

I - os critérios para avaliação dos terrenos e edificações;

II - os valores unitários do metro quadrado de terreno, de acordo com a localização;

III - os valores unitários do metro quadrado de edificação, segundo o tipo e o padrão desta;

IV - os fatores de correção e respectivos critérios de aplicação”.

Art. 2º. Para obtermos o valor efetivo de uma propriedade qualquer, deve-se perseguir e estabelecer certos 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;



ESTADO DE RORAIMA
MUNICIPIO DE PACARAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACARAIMA

GABINETE DO PREFEITO

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 desta resulta da subtração do valor do terreno.

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 /2014**, que trata do Código Tributário Municipal;

"Art. 134. Fica isento do imposto o sujeito passivo que, comprovadamente, atenda a uma das seguintes condições:

I – seja proprietário, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título de imóveis tombados pelo Município;

II – seja o proprietário aposentado, pensionista ou beneficiário de regime de previdência ou assistência social, com renda familiar mensal de até 360 (trezentos e sessenta) UFM e utilize o imóvel exclusivamente como sua residência, desde que não possua outro imóvel no Município.

III – seja proprietário, titular de domínio útil ou possuidor a qualquer título de único imóvel, utilizado exclusivamente como sua residência, com área construída até 30 m², cujo terreno não ultrapasse a área de 300m² e que não possua mais de uma unidade nesse mesmo lote.

IV – seja entidade declarada de utilidade pública por lei municipal".



ESTADO DE RORAIMA
MUNICIPIO DE PACARAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACARAIMA

GABINETE DO PREFEITO

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.

Art. 7º. Na área urbana, rural 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 – URBANA OU EXPANSÃO URBANA

m² = 1,00 UFM

II - ZONA INDUSTRIAL

m² = 2,50 UFM

III - ZONA ESPECIAL - HORTIFRUTIGRANGEIROS

m² = 0,20 UFM

IV - ZONA ESPECIAL - INSTALAÇÃO AEROPORTUARIAS

m² = 3,00 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:

Ha = 400,00 UFM

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

I - Casa/Sobrado 60,00 UFM

II - Apartamento 65,00 UFM

III - Comércio 70,00 UFM

IV - Galpão 40,00 UFM

V – Telheiro/Edícula 60,00 UFM

VI - Indústria 60,00 UFM

VII- Mezanino 40,00 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:

ATT = Área Total do Terreno

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:

ATT = Área Total do Terreno

VVT = Valor Venal do Terreno;



ESTADO DE RORAIMA
MUNICÍPIO DE PACARAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACARAIMA

GABINETE DO PREFEITO

VVC= Valor Venal da Construção;

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

VVT= (VML x ATT)

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

IPTU = (VVTI x Alíquota);

F1 = Fator de Depreciação do Logradouro;

F2 = Fator de Testada;

F3 = Fator de Limitação;

F4 = Fator de Pedologia;

F5 = Fator de Topografia;

F6 = Fator de Dimensão;

F7 = Fator de Situação;

F8 = Fator de Equivalência ou Proporcionalidade.

Art. 11. A cartografia do município como base, é iniciado o 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. As tabelas a seguir explicitam esses fatores:

ANEXO I

TABELA DE FATORES DE DEPRECIAÇÃO/PONDERAÇÃO DO IMÓVEL

F1 – FATORES POR 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	20
1- Metálica	40
1- Madeira	10
1- Concreto	40
COBERTURA	VALOR UFM
2- Zinco	15
2- Telha/amianto	10
2- Telha de barro	25
2- Laje	40
2- Especial	50



ESTADO DE RORAIMA
MUNICÍPIO DE PACARAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACARAIMA

GABINETE DO PREFEITO

FORRO	VALOR UFM
3- Madeira	30
3- Gesso	20
3- Laje	20
3- PVC	10
REVESTIMENTO EXTERNO	VALOR UFM
4- Mat. Cerâmico	15
4- Madeira	80
4- Caliação	10
4- Especial	100
PISO	VALOR UFM
5- Cimento	05
5- Cerâmica	15
5- Mosaico	30
5- Mat. Plástico	50
5- Tábua	05
5- Especial	80
FACILIDADES URBANAS	VALOR UFM
Rede de Energia Elétrica.	05
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
Malha de Transporte Coletivo Urbano	10
Serviços Públicos de Educação	30
Serviços Públicos de Saúde	30
Serviços Particulares de Educação	50
Serviços Particulares de Saúde	50
Shopping Center	40
Malha de Lazer Particular	40
Malha de Lazer Público	20
Segurança Pública ou Particular	20

Art. 12. Este fator imputa maior ou menor valor a um determinado terreno em função do posicionamento de sua testada principal em relação ao seu logradouro de origem:



ESTADO DE RORAIMA
MUNICÍPIO DE PACARAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACARAIMA
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO II

TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE TESTADA

F2 – FATOR DE TESTADA	PESOS DO FATOR
Uma Frente	10
Duas Frentes	15
Duas Frentes em Esquina	30
Mais de Duas Frentes	30
Encravado	50

Art.13. Este fator agrega maior ou menor valor a um determinado terreno. Na verdade, ele não explica nenhuma formação de valor, mas sim, é um fator coercitivo de ordenamento urbano sendo usado para condicionar os proprietários de terrenos abandonados a cuidar melhor de suas posses e assumir suas responsabilidades sociais:

ANEXO III

TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE LIMITAÇÃO

F3 – FATOR DE LIMITAÇÃO	PESOS DO FATOR
Murado com calçada	30
Murado	20
Cerca Viva	10
Sem Muro	05
Sem Muro e Sem Calçada	02

Art.14. Este fator agrega maior ou menor valor a um determinado terreno a partir da conformação do solo do mesmo, conforme exposto a seguir:

ANEXO IV

TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE PEDOLOGIA

F4 – FATOR DE PEDOLOGIA	PESOS DO FATOR
Terreno Normal	50
Terreno Arenoso	90
Terreno Rochoso	80
Terreno Inundável	-80
Terreno Alagado	-100

Art. 15. Similar ao fator de pedologia o Fator de Topografia aparece ou desaparece do terreno em função dos acidentes existentes, ou não, no local onde se situa a propriedade:



ESTADO DE RORAIMA
MUNICÍPIO DE PACARAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACARAIMA
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO V

TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE TOPOLOGIA

F5- FATOR DE TOPOGRAFIA	PESOS DO FATOR
Terreno Plano	20
Terreno em Aclive	-10
Terreno em Declive	-10
Terreno Irregular	-10
Terreno de Encosta	-20

Art.16. O Fator Gleba ou Fator de Dimensionamento 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. A seguir são explicitados os pesos:

ANEXO VI

TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE GLEBA

F6-FATOR GLEBA	PESOS DO FATOR
De 1001 m ² Até 5.000 m ²	30
De 5001 m ² Até 10.000 m ²	60

Art.17. Repete-se aqui o ocorrido com o Fator de Limitação (F3). O Fator de Ocupação é aplicado para tentar direcionar a expansão urbana do Município para padrões sociais aceitáveis evitando a especulação imobiliária e distorções semelhantes:

ANEXO VII

TABELA DE FATORES DE 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. 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:



ESTADO DE RORAIMA
MUNICÍPIO DE PACARAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACARAIMA

GABINETE DO PREFEITO

F8 – FATOR DE EQUIVALÊNCIA OU PROPORCIONALIDADE

F7= A_c / A_{tc} onde:

A_c = Área construída da unidade;

A_{tc} = Área Total de construção no lote.

VVC = Valor Venal da construção;

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

Art. 19º. Fazem parte integrante desta Lei os anexos I a VIII, que demonstram o valor do custo básico unitário por caracterização e demonstrativo do valor do m² (metro quadrado) do logradouro por localização, conforme expresse:

ANEXO VIII

**DEMONSTRATIVO DO VALOR DO M² DO LOGRADOURO POR LOCALIZAÇÃO.
SEDE DO PACARAIMA – DISTRITO 01**

SETOR – 01		
BAIRRO: VILA VELHA		
Avenida Brasil		FATOR UFM/m²
Trecho: 1	(Av. Brasil), Rua Brasil, Rua Dr. Hitler Brito de Lucena, Rua Julia Moreira de Albuquerque, Rua Parima, Rua Antonio Seabra, Rua Jamaica, (Rua Ester Oliveira Seabra) ;	17,00

SETOR – 02		
BAIRRO: VILA NOVA		
Rua Ester de Oliveira		FATOR UFM/m²
Trecho: 1	(Rua Ester de Oliveira) – Rua Venezuela, Rua Miang, Rua Suriname, Rua Francisco Henrique Campos da Silva, Rua Paramaribo, Rua Sinésio Sales, Rua José Faustino da Silva, Rua Eduardo Viana, Rua Levindo Inácio de Oliveira, Rua Arai, Rua Maria dos Anjos Pimentel Guerreiro, Rua Monte Roraima (Rua 05) .	15,00

SETOR – 03		
BAIRRO: VILA NOVA		
Rua Monte Roraima		FATOR UFM/m²
Trecho: 1	(Rua Monte Roraima) , Rua Ilzo Montenegro Peixoto, Rua Miang, Rua Venezuela, Rua Miang, Rua Suriname, Rua Francisco Henrique Campos da Silva, Rua Paramaribo, Rua Sinésio Sales, Rua José Faustino da Silva, Rua Eduardo Viana, Rua Levindo Inácio de oliveira (Rua 05) ;	15,00



ESTADO DE RORAIMA
MUNICÍPIO DE PACARAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACARAIMA

GABINETE DO PREFEITO

SETOR – 04		
BAIRRO: SUAPI		
Rua Machado de Assis		FATOR UFM/m ²
Trecho: 1	(Rua Venezuela), Rua Ceará, Rua Maranhão, Rua Paraíba, Rua Francisco Fernandes de Sousa, Rua Amazonas, Rua Piauí, Rua E, Rua F, Rua Anel viário, (Rua principal bairro Florestal;	10,00

SETOR – 05		
BAIRRO: JARDIM FLORESTAL		
Rua Francisco Fernandes de Souza		FATOR UFM/m ²
Trecho 1	(Rua Francisco Fernandes de Sousa), Rua principal do bairro Florestal, Rua A, Rua B, Rua E, Rua F, (Rua D);	10,00

SETOR – 06		
BAIRRO: DAS ORQUÍDIAS		
Rua 5		FATOR UFM/m ²
Trecho: 1	(Rua 5), Rua vitória Regia, Rua Levindo Inácio de Oliveira, Rua Anel viário, Rua Jasmim, Rua Margaridas, Rua Monte Roraima, Rua Maria dos Anjos Pimentel Guerreiro, Rua das Bromélias, (Projeção da rua Monte Roraima);	10,00

SETOR – 07		
BAIRRO: ILZOMONTINEGROPEIXOTO		
Rua Parima II		FATOR UFM/m ²
Trecho: 1	(Rua Parima II), Travessa 1, Travessa II, Rua Parima I, Rua Ester de Oliveira Seabra, Rua Dr. Hitler Brito de Lucena, Travessa III, Rua das Correntes, Travessa Parima, Travessa IV, (Rua Levindo Inácio de Oliveira);	8,00

SETOR – 08		
BAIRRO: BALANÇA		
BR 174 – Perímetro entre Prédio da Balança e Hotel Pacaraima		FATOR UFM/m ²
Trecho: 1	No perímetro entre Prédio da Balança e Hotel Pacaraima – Bairro Balança (lado direito da BR 174, sentido Boa Vista/Pacaraima), só será dado a nomenclatura das ruas após a abertura das mesmas.	5,00



ESTADO DE RORAIMA
MUNICÍPIO DE PACARAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACARAIMA

GABINETE DO PREFEITO

Art. 20º 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, revogada as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito de Pacaraima, aos 30 dias do mês de Dezembro do ano de 2014.

PUBLICADO

Em 30/12/14

Amirildo Teixeira Lopes
Secretário Municipal de Administração
Portaria n.º 023/2009 - Pacaraima/RR


ALTEMIR DA SILVA CAMPOS
Prefeito Municipal de Pacaraima