

LEI COMPLEMENTAR Nº 1046/2010.

EMENTA: Institui a PLANTA GENÉRICA DE VALORES do metro quadrado de terreno e do metro quadrado de construção para a fixação da base dos impostos municipais sobre bens imóveis e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TORITAMA, Estado de Pernambuco, faço saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - O Prefeito do Município de Toritama, Estado de Pernambuco, de acordo com o que preceitua o Art. 156 da Constituição da República Federativa do Brasil, Art. 32 da Lei nº 5.172 – Código Tributário Nacional, de 25/10/1966 e Art. 143 da Lei Orgânica do Município, institui a PLANTA GENEIRICA DE VALORES do Metro Quadrado de Terreno e do Metro Quadrado de Construção de acordo com a apuração dos VALORES VENAIS dos imóveis prediais e territoriais urbanos do Município.

Art. 2º - O valor venal do imóvel será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

I – tratando-se de imóvel não edificado: $VV = VVT$, onde:

VV = Valor Venal, em moeda corrente;

VVT = Valor Venal Territorial, em moeda corrente.

II – tratando-se de imóvel edificado: $VV = VVT + VVP$, onde:

VV – Valor Venal, em moeda corrente;

VVT – Valor Venal Territorial, em moeda corrente;

VVP – Valor Venal Predial, em moeda corrente.

Art. 3º - O valor venal territorial do imóvel será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$VVT = VBUT \times \text{ÁREA} \times FPT$, onde:

VVT = Valor Venal Territorial, em moeda corrente;

VBUT = Valor Básico Unitário Territorial (valor, em moeda corrente, do metro quadrado estabelecido para o local onde se situa o imóvel);

ÁREA = Área superficial do terreno em m²;

FPT = Fator de Ponderação Territorial.

§ 1º - O valor Básico Unificado Territorial será expresso por FAIXAS DE VALORES, conforme tabela ABAIXO:

Valor Básico Unificado Territorial

FAIXA	VALOR M ²
1	90,00
2	80,00
3	75,00
4	70,00

§ 2º - Fica o Poder Executivo autorizado a classificar, através de Decreto, os logradouros enquadrados e enquadráveis em cada faixa de Valor Básico Unificado Territorial.

§ 3º - Para atender as particularidades de cada lote, os valores do VBUT serão multiplicados pelos seguintes Fatores de Ponderação Territorial e será calculado de acordo com a seguinte fórmula: $FPT = (FPT1 \times FPT2 \times FPT3 \times FPT4 \times FPT5 \times FPT6 \times FPT7 \times FPT8)$, onde:

- FPT1 = Fator de Situação do Imóvel na Quadra;
- FPT2 = Fator da Condição de Pedologia do Imóvel;
- FPT3 = Fator da Condição Topográfica do Imóvel;
- FPT4 = Fator de Testada, Metragem Frontal do Imóvel;
- FPT5 = Fator Ocupação do Terreno;
- FPT6 - Fator Pavimentação
- FPT7 - Fator de Disponibilidade de Água
- FPT8 - Disponibilidade de Rede de Esgoto

FPT1 – Fator de Situação do Imóvel na Quadra

SITUAÇÃO	
Fator	Pesos
Meio de Quadra	1,00
Esquina	1,10
Vila	0,70
Encravada	0,80
Quadra	0,80
Gleba	0,80
Mais de uma Frente	1,20
Condomínio Fechado	1,30

FPT2 – Fator de Condição de Pedologia do Imóvel

CONDIÇÃO	
Fator	Pesos
Inundável	0,70
Firme	1,00
Alagado	0,60
Rochoso	0,70
Arenoso	0,80
Comb. dos Demais	0,80

FPT3 – Fator de Condição Topográfica do Imóvel

TOPOGRAFIA	
Fator	Pesos
Plano ao Nível	1,00
Acima do Nível	0,90
Abaixo do Nível	0,80
Red. Capacitação	0,50
Área Formato Impróprio Construção	0,30
Irregular	0,70

FPT4 – Fator de Testada, Metragem Frontal do Imóvel

TESTADA	
Fator	Pesos
0,00 a 10,00m	1,00
10,01 a 15,00m	1,10
15,01 a 20,00m	1,15
20,01 a 40,00m	1,20
acima de 40,00m	1,25

FPT5 – Fator de Ocupação do Terreno

OCUPAÇÃO	
Fator	Pesos
Edificado	1,00
Em Construção	1,05
Em reforma	1,00
Construção Paralisada	1,10
Construção em Ruínas / Demolido	1,15
Estacionamento	1,00
Esporte	1,00
Lazer	1,00
Tombado	1,00
Vago	1,20

FPT6 – Fator Pavimentação

PAVIMENTAÇÃO	
Fator	Pesos
Logradouro Pavimentado	1,10
Logradouro Não Pavimentado	0,80

FPT7 – Fator de Disponibilidade de Água

ÁGUA	
Fator	Pesos
Logradouro com rede de água	1,00
Logradouro sem rede de água	0,80

FPT8 – Disponibilidade de Rede de Esgoto

ESGOTO	
Fator	Pesos
Logradouro com rede de esgoto	1,00
Logradouro sem rede de esgoto	0,80

§ 3º - Na impossibilidade de aplicação de qualquer elemento utilizado para apuração do fator de ponderação territorial, o valor do peso do respectivo elemento será igual a 1(um).

Art. 4º - O Valor Venal da Construção do imóvel será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$VVC = VBUP \times AREA \times FPP$, onde:

VVP = Valor Venal Predial em moeda corrente;

VBUP = Valor Básico Unitário Predial (custo do m² de construção);

ÁREA = Área total da unidade do imóvel (m²).

FPP = Fator de Ponderação Predial

§ 1º - O valor Básico Unificado Predial será expresso por FAIXAS DE VALORES, conforme a localização do imóvel, de acordo com a tabela ABAIXO.

Valor Básico Unificado Predial

FAIXA	VALOR M ²
1	100,00
2	90,00
3	80,00
4	70,00

§ 2º - Para atender as particularidades de cada construção, o valor do metro quadrado da CONSTRUÇÃO será multiplicado pelos Fatores de Ponderação Predial e será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$FPP = FPP1 \times FPP2 \times FPP3 \times FPP4 \times FPP5 \times FPP6 \times FPP7 \times FPP8 \times FPP9 \times FPP10 \times FPP11$, onde:

- FPP1 – Fator de Posicionamento em Relação à Testada
 FPP2 – Situação em Relação ao Lote
 FPP3 – Fator de Estrutura da Construção
 FPP4 – Fator de Cobertura
 FPP5 – Fator de Conservação da Construção
 FPP6 – Fator de Revestimento Interno
 FPP7 – Fator Padrão Construtivo
 FPP8 – Fator Instalação Sanitária
 FPP9 – Fator Forro
 FPP10 – Fator Vidros
 FPP11 – Fator por Tipo da Construção

FPP1 – Fator de Posicionamento em Relação à Testada

POSICIONAMENTO	
Fator	Pesos
Frente	1,00
Fundos	0,80
Vila	0,30
Galeria	1,20
Sub-Solo	0,80

FPP2 – Situação em Relação ao Lote

SITUAÇÃO	
Fator	Pesos
Isolada Recuada	1,20
Isolada Alinhada	1,10
Conjugada Recuada	1,10
Conjugada Alinhada	1,00
Isolada Recuada Superior	1,10
Isolada Alinhada Superior	1,00
Conjugada Recuada Superior	1,10
Conjugada Alinhada Superior	1,00

FPP3 – Fator de Estrutura da Construção

ESTRUTURA	
Fator	Pesos
Alvenaria	1,00
Concreto	1,10
Metálica	0,95
Madeira	0,95
Taipa	0,50
Outros	0,70

FPP4 – Fator de Cobertura

COBERTURA	
Fator	Pesos
Telha de Barro	1,00
Telha de Amianto	1,10
Telha de Cerâmica	1,20
Telha Metálica	1,10
Laje	1,10
Outros	1,00

FPP5 – Fator de Conservação da Construção

CONSERVAÇÃO	
Fator	Pesos
Nova / Ótima	1,10
Bom	1,00
Regular	0,80
Ruim / Mau	0,70

FPP6 – Fator de Revestimento Interno

REVESTIMENTO INTERNO	
Fator	Pesos
Sem	0,70
Cal	0,80
Látex	1,00
Óleo	1,00
Aparente Luxo	1,10
Cerâmica	1,05
Pastilha	1,05
Mármore	1,10
Granito	1,05
Outros	1,00

FPP7 – Fator Padrão Construtivo

PADRÃO CONSTRUTIVO	
Fator	Pesos
Alto	1,20
Médio	1,00
Popular	0,90
Baixa Renda	0,70

FPP8 – Fator Instalação Sanitária

INSTALAÇÃO SANITÁRIA	
Fator	Pesos
Sem	0,80
Externa	0,90
1 Interna	1,00
2 Internas	1,10
3 Internas	1,15
Mais de 3 Internas	1,20

FPP9 – Fator Revestimento Superior

FORRO	
Fator	Pesos
Sem	1,00
Gesso	1,20
PVC	1,05
Lage	1,15
Lambri	1,05
Outros	1,00

FPP10 – Fator Vidros

VIDROS	
Fator	Pesos
Sem	1,00
Comum	1,05
Vitrais	1,10
Fumê	1,15
Espelhado	1,15
Blindex	1,20

FPP11 – Fator Tipo da Construção

TIPO DA CONSTRUÇÃO	
Fator	Pesos
Casa	1,00
Apartamento	1,10
Comércio	1,20
Banco	1,40
Loja	1,20
Sala	1,20
Prestação de Serviço	1,20

Ginásio	1,10
Templo	1,10
Escola	1,10
Serviço Público	1,00
Hotel / Motel	1,20
Galpão / Depósito	1,00
Indústria	1,00
Hospital	1,00
Cinema	1,20
Clube	1,20
Outros	1,00
Mocambo	0,00

Art. 5º - Fica o Poder Executivo autorizado a classificar e/ou alterar a classificação, através de Decreto, os logradouros enquadrados e enquadráveis em cada faixa de valores, em função dos equipamentos urbanos e melhorias decorrentes de obras públicas recebidas pela área onde se localizam, bem como os preços correntes do mercado.

Art. 6º - As alíquotas do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU, são:

ALÍQUOTAS	
	Alíquota %
Imóveis de uso Residencial	1,0
Imóveis de uso Não Residencial	1,2
Imóveis Não Edificados	2,0

Art. 7º - O valor do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, será calculado mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$VVI \times A = IPTU$, onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel, em moeda corrente;

A = Alíquota;

IPTU = Valor do IPTU devido.

Art. 8º - Considerando que os Valores Básicos Unitários Territoriais e Prediais estão defasados fica o Poder Executivo autorizado a reajustar, por decreto, nos exercícios de 2012, 2013, 2014 e 2015, em 5,00% (cinco por cento) o Valor Básico Unitário Territorial - VBUT e em 10% (dez por cento) o Valor Básico Unitário Predial – VBUP.

Art. 9º - A atualização de que trata o § 2º do Art. 45 da Lei Complementar nº 944/2006 – CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL, DE 04/12/2006, será efetuada após o cumprimento do disposto no artigo anterior.

Art. 10 - Esta Lei entrará em vigor a partir de 1º de janeiro de 2011, revogando-se as disposições em contrário.

Toritama (PE), 25 de outubro de 2010.



Flávio de Souza Lima
Prefeito