LEI Nº 1.619, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2014.

Aprova a Planta de Valores da área do Município de Chupinguaia, estabelece os custos por m² de área construída como base de cálculo dos tributos imobiliários e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CHUPINGUAIA, Estado de Rondônia, no exercício regular de seu cargo e usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei.

FAZ SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores de Chupinguaia aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte:

LEI:

Art. 1º Fica aprovado a Planta de Valores da área urbana do Município de Chupinguaia, cuja tabela corresponde aos valores dos terrenos por metro quadrado e os metros das edificações de acordo com os padrões de uso, os quais servirão de base para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano e outros.

Art. 2º A Planta de Valores da área urbana do município de Chupinguaia compreende 6 (seis) zonas fiscais, cujos valores são os demonstrados nesta Lei, expressos em Unidade Padrão Fiscal do Município de Chupinguaia – UPF.

Parágrafo único. Os valores apresentados serão válidos para os exercícios de 2015, 2016 e a partir do exercício de 2017.

Art. 3º As zonas fiscais referidas no artigo anterior são assim constituídas:

Zona Fiscal	Exercício 2015	Exercício 2016	A partir do Exercício 2017
1	0,041	0,046	0,051
2	0,045	0,050	0,056
3	0,049	0,055	0,060
4	0,053	0,059	0,065
5	0,056	0,063	0,069
6	0,060	0,067	0,074

Parágrafo único. O lote ou área de terra que tiver limites com duas ou mais zonas fiscais, prevalecerá aquela cujo valor por metro quadrado de terreno for maior.

Art. 4º O valor do terreno obtido pelo produto de sua área pelo custo por metro quadrado da Zona Fiscal onde situa, poderá receber acréscimo ou decréscimo de acordo com a tabela de Fator de Correção para Terrenos, constante do Anexo I desta Lei.

Art. 5º O cálculo do Valor Venal do Terreno – VVT, será obtido pela aplicação da seguinte formula:

VVT = AT x ZF x FCT1 x FCT2 x FCT3 x FCT4 x FCT5

Onde:
AT - Área do terreno
ZF - Zona Fiscal (custo por m² do terreno)
FCTx - Fatores de correção do terreno (Anexo II)

Art. 6º De acordo com o que dispõe o Código Tributário Municipal, ficam estabelecidos os seguintes valores por metro quadrado para edificações segundo os seus padrões de qualidade:

I - Edificação em alvenaria:

Classificação	Pontos	Valor por m² (UPF)		
		2015	2016	2017
Baixa	0 a 45	2,411	2,688	2,965
Popular	46 a 55	3,164	3,528	3,891
Média	56 a 70	4,143	4,619	5,096
Boa	71 a 90	5,650	6,299	6,949
Alta	acima de 90	6,403	7,139	7,876

II - Edificação em madeira:

Classificação	Pontos	Valor por m² (UPF)		
		2015	2016	2017
Precária	0 a 10	0,603	0,672	0,741
Baixa	11 a 20	1,205	1,344	1,482
Popular	21 a 30	2,185	2,436	2,687
Média	31 a 45	3,013	3,360	3,706
Boa	46 a 55	3,766	4,200	4,633
Alta	acima de 55	5,273	5,879	6,486

Art. 7º Os pontos descritos no artigo anterior, que determinam o padrão de qualidade da edificação, são obtidos de acordo com a tabela constante do Anexo II.

Art. 8º O valor da edificação obtido pelo produto de sua área, constituída pelo valor do metro quadrado de construção de acordo com o padrão de qualidade sofrerá uma correção quanto a este padrão e quanto ao uso de conformidade com a tabela constante do Anexo III.

Art. 9º O cálculo do Valor Venal da Edificação – VVE, será obtido pela aplicação da seguinte formula:

VVE = AC x M x FCPU

Onde:
AC - Área da construção;
M - Custo por metro quadrado da construção de acordo com a qualidade;
FCPU - Fator de correção pelo uso (Anexo III).

Art. 10. O Imposto Predial e Territorial Urbano para imóveis não edificados é o resultado do produto do Valor Venal do Terreno – VVT, multiplicado pela alíquota definida em Lei.

Parágrafo único. O Imposto Predial e Territorial Urbano para imóveis não edificados não poderá ser inferior a uma UPF do mês de lançamento.

Art. 11. O Imposto Predial e Territorial Urbano para imóveis edificados é o resultado do produto do Valor Venal do Terreno – VVT, e do Valor Venal da Edificação – VVE, multiplicado pela alíquota definida em Lei.

Parágrafo único. O Imposto Predial e Territorial Urbano para imóveis edificado não poderá ser inferior à UPF do mês de lançamento.

Art. 12. Nos casos singulares de imóveis para os quais a aplicação da metodologia ora estabelecida possa conduzir, a juízo da Prefeitura Municipal, a tratamento fiscal injusto ou inadequado, poderá ser adotado processo de avaliação mais recomendado, a critério da repartição competente ou pela Comissão Permanente de Valores especialmente constituída para este fim, através de decreto municipal, com duração de um exercício financeiro, e com poderes para a reavaliação do valor venal do imóvel.

Art. 13. Os logradouros ou trechos de logradouros que não constam da Planta Genérica de Valores de Terrenos que integra esta lei, terão seus valores fixados pela Comissão Permanente de Avaliação da Prefeitura do Município de Chupinguaia.

Art. 14. O Prefeito Municipal poderá baixar instruções eventualmente necessárias à execução da presente lei.

Parágrafo único. Excepcionalmente, o lançamento do IPTU para o exercício de 2015 será realizado em 1º de maio de 2015, para os imóveis cadastrados até a data de 1º de fevereiro de 2015.

Art. 15. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, produzindo seus efeitos a partir de 1º de janeiro de 2015, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 336, de 22 de dezembro de 2003.

Gabinete do Prefeito, Paço Municipal.
Chupinguaia (RO), 22 de dezembro de 2014.

VANDERLEI PALHARI
Prefeito Municipal

ROBERTO ÂNGELO GONÇALVES
Procurador Geral

CÁSSIO APARECIDO LOPES
Secretário Municipal de Fazenda

ANEXO I
FATOR DE CORREÇÃO PARA TERRENOS

TOPOGRAFIA FCT – 1

Nº DE ORDEM	TIPO	FATOR DE CORREÇÃO
1	Normal	1,30
2	Aclive	1,25
3	Declive	1,25
4	Irregular	1,10

NÍVEL FCT – 2

Nº DE ORDEM	TIPO	FATOR DE CORREÇÃO
1	Ao Nível	1,23
2	Abaixo	1,13
3	Acima	1,13

PEDOLOGIA FCT – 3

Nº DE ORDEM	TIPO	FATOR DE CORREÇÃO
1	Normal	1,30
2	Arenoso	1,20
3	Aterrado	1,10
4	Alagável	0,90
5	Brejo	0,80
6	Rochoso	0,80

SITUAÇÃO FCT – 4

Nº DE ORDEM	TIPO	FATOR DE CORREÇÃO
1	1 Testada	1,30
2	2 Testada	1,40
3	3 Testada	1,45
4	4 Testada	1,50
5	Encravado	0,90

BENFEITORIAS FCT – 5

Nº DE ORDEM	TIPO	FATOR DE CORREÇÃO
1	Sem Benfeitorias	1,30
2	Cerca de Arame Liso	1,20
3	Cerca de Madeira	1,20
4	Mureta	1,15
5	Muro	1,10
6	Calçada	1,20
7	Cerca e Calçada	1,15
8	Mureta e Calçada	1,10
9	Muro e Calçada	1,05
10	Edificação	1,05

ANEXO II
DETERMINAÇÃO DO PADRÃO DE QUALIDADE DE EDIFICAÇÃO

ESTRUTURA

Nº DE ORDEM	TIPO	PONTOS
1	Madeira Bruta	0
2	Madeira Serrada	2
3	Madeira Beneficiada	4
4	Madeira e Alvenaria	6
5	Alvenaria	7
6	Concreto	8
7	Metálica	9
8	Metálica e Concreto	10

COBERTURA

Nº DE ORDEM	TIPO	PONTOS
1	Cavaco	0
2	Fibrocimento	2
3	Fibrocimento Especial	4
4	Metálica	6
5	Cerâmica	6
6	Laje	8

PAREDES

Nº DE ORDEM	TIPO	PONTOS
1	Sem Paredes	0
2	Madeira Bruta	2
3	Madeira Serrada	3
4	Madeira Beneficiada	5
5	Alvenaria	7
6	Metálica	8

PISO

Nº DE ORDEM	TIPO	PONTOS
1	Terra	0
2	Cimento	2
3	Madeira Serrada	3
4	Assoalho	6
5	Cerâmica	4
6	Especial	8

ESQUADRIAS

Nº DE ORDEM	TIPO	PONTOS
1	Sem Esquadrias	0
2	Madeira Serrada	2
3	Madeira Beneficiada	5
4	Ferro	6
5	Alumínio	8

FORRO

Nº DE ORDEM	TIPO	PONTOS
1	Sem Forro	0
2	Madeira	4
3	Gesso	4
4	Metálica ou PVC	6
5	Laje	8

REVESTIMENTO EXTERNO

Nº DE ORDEM	TIPO	PONTOS
1	Sem Revestimento	0
2	Chapisco	2
3	Tijolo à Vista	3
4	Reboco	5
5	Cerâmica	6
6	Outros	8

REVESTIMENTO INTERNO

Nº DE ORDEM	TIPO	PONTOS
1	Sem Revestimento	0
2	Lambril	3
3	Reboco	5
4	Cerâmica	6
5	Especial	8

PINTURA EXTERNA

Nº DE ORDEM	TIPO	PONTOS
1	Sem Pintura	0
2	Caiação	2
3	A Base d'Água	4
4	A Óleo	6
5	Verniz	6
6	Especial	8

PINTURA INTERNA

Nº DE ORDEM	TIPO	PONTOS
1	Sem Pintura	0
2	Caiação	2
3	A Base d'Água	4
4	A Óleo	6
5	Verniz	6
6	Especial	8

COZINHA

Nº DE ORDEM	TIPO	PONTOS
1	Sem Pintura	0
2	Com Pintura	2
3	Verniz	3
4	Barrado Impermeável	3
5	Azulejo até 1,50m	5

BANHEIRO

Nº DE ORDEM	TIPO	PONTOS
1	Banheiro Externo	0
2	Banheiro Interno	3
3	2 Banheiros Internos	5
4	Mais de 2 Banheiros Internos	8

BANHEIRO - ACABAMENTO

Nº DE ORDEM	TIPO	PONTOS
1	Sem Pintura	0
2	Com Pintura	2
3	Barrado Impermeável	3
4	Azulejo até 1,50m	5
5	Azulejo até o Teto	8

INSTALAÇÃO DE ÁGUA

Nº DE ORDEM	TIPO	PONTOS
1	Sem Instalação	0
2	Poço com Reservatório	2
3	Poço	1
4	Rede Pública	1
5	Rede Pública com Reservatório	2
6	Poço com Rede Pública	2

INSTALAÇÃO DE ELÉTRICA

Nº DE ORDEM	TIPO	PONTOS
1	Sem Instalação	0
2	Aparente	2
3	Semi-Embutida	4
4	Embutida	6

ANEXO III
FATOR DE CORREÇÃO QUANTO AO USO

FCPU

Nº DE ORDEM	TIPO	FATOR DE CORREÇÃO
1	Residencial	1,00
2	Comercial	0,80
3	Comercial/Residencial	0,85
4	Industrial	0,70
5	Telheiro	0,60
6	Galpão	0,65
7	Hospital	0,80
8	Hotel	0,80

ANEXO IV
Zonas Fiscais do Município de Chupinguaia

Zona Fiscal	Quadras (Sede)	Loteamento (Sede)	Distrito
1	1, 3, 5, 9, 12 e 14	Cidade Nova	Corgão e Nova Andradina
2	2, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 70, 71, 72, 74 e 75	Jardim Acácia	Boa Esperança e Guaporé
3	13 (Linha 116), 14 (Linha 116), 14-A, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 35, 43, 52, 53, 54, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69 e 73	Setor 10 e Bela Vista	Novo Plano
4	22, 23, 24, 25, 26, 26-A, 32, 33, 34, 44, 45, 46, 55, 56 e 61	-	-
5	27, 28, 29, 30, 31, 41, 42, 51, 57, 58, 59 e 60	-	-
6	36, 37, 38, 39, 40, 47, 48, 49 e 50	-	-