PUBLICAÇÃO:
JORNAL: A VOZ DA SERRA
DIA: 22 / 12 / 2016
EDIÇÃO Nº: 9202

Estado do Rio de Janeiro

Câmara Municipal de Nova Friburgo

LEI COMPLEMENTAR Nº 111

A CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO decreta e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

Dispõe acerca da regulamentação da fórmula de cálculo de terrenos, bem como de fatores de correção de terrenos (FCT), utilizados na apuração do valor venal para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, considerando a Planta Genérica de Valores (PGV), aprovada pela Lei Complementar nº 48, de 23 de dezembro de 2009, e dá outras providências.

Art. 1º. O valor venal do terreno será obtido pela multiplicação de sua área total por 70% (setenta por cento) do valor do metro quadrado (m²), constante da Tabela "I" da Lei Complementar nº 48, de 23 de dezembro de 2009, e, ainda, quando necessário, pelo fator de correção de terreno (FCT), conforme as circunstâncias peculiares ao imóvel, sendo expresso pela seguinte fórmula:

VT = [AT x (Vm²T x 0,7)] x FCT, onde:

VT = Valor venal do terreno;

AT = Área do terreno;

Vm²T = Valor do metro quadrado do terreno;

FCT = Fator(es) de correção de terreno, se houver, conforme *alíneas* do parágrafo 1º deste artigo.

§ 1º. No cálculo do valor venal do terreno poderão ser aplicados os seguintes fatores de correção (FCT).

a) Fator de Gleba;

b) Fator de Área;

c) Fator de Topografia;

d) Fator Nível em relação ao logradouro;

e) Fator Posição;

f) Fator de Risco;

g) Fator de Superfície e Solo;

h) Fator de Proteção Natural;

Estado do Rio de Janeiro
Câmara Municipal de Nova Friburgo

i) Fator de Infraestrutura Urbana;

j) Fator de Esquina;

k) Fator de Profundidade; e

l) Fator Aproveitamento.

§ 2º. Quando sobre o terreno incidir 2 (dois) ou mais fatores de correção de terreno, o resultado da multiplicação da área do terreno (AT) pelo valor do metro quadrado (Vm²T x 0,7) será multiplicado pelo produto dos fatores utilizados.

Art. 2º. Os fatores constantes no parágrafo 1º do Art. 1º poderão ser utilizados de acordo com as características do terreno e do mercado imobiliário local, e seus coeficientes específicos serão obtidos conforme o Anexo I desta Lei.

Art. 3º. Os fatores Área e Aproveitamento serão obtidos conforme fórmula específica definida no Anexo I desta Lei.

Art. 4º. No cálculo do valor venal dos terrenos nos quais tenham sido construídos prédios compostos de unidades autônomas, além dos fatores de correção aplicáveis de conformidade com as circunstâncias, determinar-se-á, ainda, a cota parte ideal do terreno para cada unidade.

Art. 5º. Caberá à Comissão Permanente de Avaliação Administrativa de Imóveis a análise do pedido de revisão do valor venal do IPTU lançado por erro ou inexatidão, bem como sua retificação junto ao sistema tributário de acordo com fatores estabelecidos nesta Lei e na forma prevista na legislação tributária municipal.

Art. 6º. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Nova Friburgo, 21 de Dezembro de 2016.

PEDRO ROGÉRIO VIEIRA CABRAL
PREFEITO

_____, ***Vereador Marcio José da Silva Damazio – Presidente***

_____, ***Vereador Marcelo Verly de Lemos – 1º Vice-Presidente***

_____, ***Vereadora Vanderleia Pereira Lima – 2ª Vice-Presidente***

_____, ***Vereador Christiano Pereira Huguenin - 1º Secretário***

_____, ***Vereador Eder Carpi dos Santos - 2º Secretário***

AUTORIA: PODER EXECUTIVO – P. 1558/16

Estado do Rio de Janeiro

Câmara Municipal de Nova Friburgo

ANEXO I

a) FATOR DE GLEBA (FG)

O Fator de Gleba 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. Portanto, serão aplicados os seguintes fatores abaixo:

AREA DA GLEBA		REDUÇÃO	FATOR
TIPO 2	ÁREA: de 5.000,00 a 10.000,00m²	REDUÇÃO: 20%	0,8
TIPO 4	ÁREA: de 10.000,01 a 20.000,00m²	REDUÇÃO: 40%	0,6
TIPO 5	ÁREA: de 20.000,01 a 30.000,00m²	REDUÇÃO: 50%	0,5
TIPO 6	ÁREA: de 30.000,01 a 50.000,00m²	REDUÇÃO: 60%	0,4
TIPO 7	ÁREA: de 50.000,01 a 70.000,00m²	REDUÇÃO: 70%	0,3
TIPO 8	ÁREA: de 70.000,01 a 150.000,00m²	REDUÇÃO: 80%	0,2
TIPO 9	ÁREA: Acima de 150.000,01m²	REDUÇÃO: 90%	0,1

b) FATOR DE ÁREA (FA)

O Fator de Área será obtido em função da área do LOTE padrão da região em comparação ao imóvel estudado conforme as fórmulas abaixo:

• $FA = \left[\frac{\text{área do LOTE padrão}}{\text{área do imóvel estudado}} \right]^{0,25}$, quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%;
• $FA = \left[\frac{\text{área do LOTE padrão}}{\text{área do imóvel estudado}} \right]^{0,125}$, quando a diferença entre as áreas for superior a 30%;

PS: O fator de área poderá ser utilizado junto com o fator de Gleba quando necessário.

c) FATOR DE TOPOGRAFIA (FT)

O Fator de Topografia aprecia ou deprecia o terreno em função dos acidentes topográficos existentes, ou não, no local onde se situa a propriedade. Assim serão considerados os seguintes fatores abaixo:

TOPOGRAFIA	REDUÇÃO	FATOR
1- PLANO (NORMAL) = "N"	REDUÇÃO: 0%	1,0
2- POUCO ACIDENTADO = "P"	REDUÇÃO: 30%	0,7
3- ACIDENTADO = "A"	REDUÇÃO: 50%	0,5
4- MUITO ACIDENTADO = "M"	REDUÇÃO: 60%	0,4
5- MUITO ACIDENTADO 1 = "M1"	REDUÇÃO: 70%	0,3
6- MUITO ACIDENTADO 2 = "M2"	REDUÇÃO: 80%	0,2

Estado do Rio de Janeiro

Câmara Municipal de Nova Friburgo

d) FATOR NÍVEL EM RELAÇÃO AO LOGRADOURO (FN)

O Fator Nível dos terrenos será obtido em função da sua situação em relação ao logradouro público, aplicado conforme tabela abaixo:

NÍVEL	REDUÇÃO	FATOR
1- PLANO (NORMAL)	REDUÇÃO: 0%	1,0
2- ACLIVE	REDUÇÃO: 10%	0,9
3- DECLIVE	REDUÇÃO: 20%	0,8
4- IRREGULAR	REDUÇÃO: 30%	0,7

e) FATOR POSIÇÃO (FP)

POSIÇÃO DO TERRENO	REDUÇÃO	FATOR
1- ENCRAVADO OU DE FUNDOS	REDUÇÃO: 50%	0,5
2- VILA/SERVIDÃO	REDUÇÃO: 30%	0,7

f) FATOR DE RISCO (FR)

RISCO	REDUÇÃO	FATOR
1- INUNDÁVEL	REDUÇÃO: 30%	0,7
2- SUJEITO À DESMORONAMENTO	REDUÇÃO: 70%	0,3

g) FATOR DE SUPERFÍCIE E SOLO (FS)

SUPERFÍCIE E SOLO	REDUÇÃO	FATOR
1- SUPERFÍCIE NORMAL	REDUÇÃO: 0%	1,0
2- SUPERFÍCIE ÚMIDA	REDUÇÃO: 20%	0,8
3- SUPERFÍCIE ALAGADIÇA	REDUÇÃO: 40%	0,6
4- SUPERFÍCIE BREJOSA OU PANTANOSA	REDUÇÃO: 50%	0,5
5- SUPERFÍCIE PERMANENTEMENTE ALAGADA	REDUÇÃO: 60%	0,4

h) FATOR DE PROTEÇÃO NATURAL (FPN)

PROTEÇÃO NATURAL - FPN		REDUÇÃO	FATOR
TIPO 1	Terrenos com até 30% de área de preservação em sua superfície (vegetação e/ou rios, córregos, etc.)	REDUÇÃO: 30%	0,7
TIPO 2	Terrenos com até 50% de área de preservação em sua superfície (vegetação e/ou rios, córregos, etc.)	REDUÇÃO: 50%	0,5
TIPO 3	Terrenos com até 70% de área de preservação em sua superfície (vegetação e/ou rios, córregos, etc.)	REDUÇÃO: 70%	0,3
TIPO 4	Terrenos com área em Parque Ambiental	REDUÇÃO: 80%	0,2

Estado do Rio de Janeiro
Câmara Municipal de Nova Friburgo

i) FATOR DE INFRAESTRUTURA URBANA (FIU)

INFRA-ESTRUTURA URBANA - FIU		REDUÇÃO	FATOR
TIPO 1	COM abertura de rua – COM pavimentação precária, SEM iluminação, e/ou abastecimento d'água, e/ou coleta de esgoto.	REDUÇÃO: 30%	0,7
TIPO 2	COM abertura de rua – SEM pavimentação, SEM iluminação, e/ou abastecimento d'água, e/ou coleta de esgoto.	REDUÇÃO: 50%	0,5
TIPO 3	SEM abertura de rua ou qualquer outra estrutura.	REDUÇÃO: 70%	0,3

j) FATOR DE ESQUINA (FE)

O Fator de esquina poderá ser utilizado para terrenos de mais de uma testada, conforme tabela abaixo:

LOCALIZAÇÃO	PERCENTUAL	FATOR
1- PARA ZONAS COMERCIAIS CENTRAIS	+ 30%	1,30
2- PARA ZONAS COMERCIAIS EM GERAL	+ 20%	1,20
3- PARA ZONAS RESIDENCIAIS DE ALTO VALOR	+ 15%	1,15
4- PARA ZONAS RESIDENCIAIS COMUNS	+ 10%	1,10

k) FATOR DE PROFUNDIDADE (FPE)

O Fator Profundidade dos terrenos será obtido em função de sua profundidade equivalente, encontrada segundo a fórmula: Profundidade Equivalente (PE) = $\frac{\text{Área do terreno}}{\text{Testada Principal}}$, e após será aplicado o coeficiente específico constante da tabela abaixo:

PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)	FATOR	PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (m)	FATOR
até 10	0,7071	69	0,7614
11	0,7416	70	0,7559
12	0,7746	71	0,7506
13	0,8062	72	0,7454
14	0,8367	73	0,7402
15	0,8660	74	0,7352
16	0,8944	75	0,7303
17	0,9220	76	0,7255
18	0,9487	77	0,7207
19	0,9747	78	0,7161
de 20 a 40	1,0000	79	0,7116
41	0,9877	80	0,7071
42	0,9759	81 e 82	0,6984
43	0,9645	83 e 84	0,6901
44	0,9535	85 e 86	0,6820

Estado do Rio de Janeiro
Câmara Municipal de Nova Friburgo

45	0,9428	87 e 88	0,6742
46	0,9325	89 e 90	0,6667
47	0,9225	91 e 92	0,6594
48	0,9129	93 e 94	0,6523
49	0,9035	95 e 96	0,6455
50	0,8944	97 e 98	0,6389
51	0,8856	99 e 100	0,6325
52	0,8771	101 a 105	0,6172
53	0,8687	106 a 110	0,6030
54	0,8607	111 a 115	0,5898
55	0,8528	116 a 120	0,5774
56	0,8452	121 a 125	0,5657
57	0,8377	126 a 130	0,5547
58	0,8305	131 a 135	0,5443
59	0,8234	136 a 140	0,5345
60	0,8165	141 a 145	0,5252
61	0,8098	146 a 150	0,5164
62	0,8032	151 a 160	0,5000
63	0,7968	161 a 170	0,4851
64	0,7906	171 a 180	0,4714
65	0,7845	181 a 190	0,4588
66	0,7785	191 a 200	0,4472
67	0,7727	acima de 200	0,4472
68	0,7670		

I) <u>FATOR DE APROVEITAMENTO</u> (FAP)

O Fator aproveitamento dos terrenos será obtido em função de sua área "*non aedificandi*" em relação à área total do terreno, apurado de acordo com a fórmula a seguir:

FAP = 1 – (ANAE x 0,8) ÷ AT	
Onde:	FAP = Fator Aproveitamento; ANAE = Área "*non aedificandi*"; AT = Área do terreno correspondente a unidade imobiliária; (fator 0,8) considerando a aplicação de 20% - valor residual.