



PREFEITURA MUNICIPAL DE GLÓRIA
Estado da Bahia

Atesto o Recebimento PORT 403
Em 26 de 12 de 2005

Lei N.º 327 de 30 de Novembro de 2005.

**“Edita a Planta Genérica de Valores do
Município e dá outras providências”.**

O PREFEITO MUNICIPAL DE GLÓRIA, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e fica sancionada a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica aprovada a Planta Genérica de Valores do metro quadrado de terrenos e do metro quadrado de construção, para efeito de apuração do valor venal dos imóveis situados na zona urbana e de expansão urbana do Município de Glória, que fica fazendo parte integrante desta Lei.

Art. 2º. A apuração do valor venal dos imóveis urbanos, para efeito de lançamento dos Impostos sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, no exercício de 2006, será obtida pela soma dos valores venais do terreno e da construção, se houver, de conformidade com as normas e métodos ora fixados e com as tabelas de Avaliação Imobiliária em anexo que, devidamente rubricadas, fazem parte integrante desta lei.

DA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

Art. 3º. O valor venal do terreno corresponderá ao resultado da multiplicação de sua área pelo valor unitário do metro quadrado, constante da Tabela I desta lei, aplicados, simultaneamente, os fatores de correção previstos nas Tabelas II a V, desta Lei.

Parágrafo único - No caso de lotes de uma ou mais esquinas e de lotes com duas ou mais frentes será adotado o valor unitário de metro quadrado de terreno nas seguintes condições:

I - quando se tratar de imóvel construído, a do logradouro relativo à sua frente ou, havendo mais de uma, a principal;

II - quando se tratar de imóvel não construído, o do logradouro relativo à frente indicada no título de propriedade ou na sua falta, ao logradouro de maior valor.

Art. 4º. São expressos em reais, na Tabela I anexa a esta Lei, os valores em metro quadrado de terreno correspondente aos logradouros ou trechos de logradouros constantes da Planta de Valores de Terrenos.

Art. 5º. O Fator Situação será atribuído ao imóvel conforme sua situação mais ou menos favorável dentro da quadra, conforme tabela II anexa a esta Lei.

Art. 6º. No cálculo do valor venal do lote encravado ou de fundos, será adotado o valor de metro quadrado de terreno correspondente ao logradouro de acesso, aplicado o fator de correção previsto na Tabela II, anexa a esta Lei.

Assinado

§ 1º - Considera-se lote encravado ou de fundos o que possuir como acesso, unicamente, passagens de pedestres com largura inferior a 3,00 metros.

§ 2º - Havendo mais de um logradouro de acesso, prevalecerá, para efeitos deste artigo, aquele que possuir o maior valor unitário.

Art. 7º. A influência da topografia e pedologia no cálculo do valor de terrenos se fará através da aplicação das Tabelas III e IV, anexas a esta Lei.

Parágrafo único - Os fatores objeto deste artigo serão aplicados simultaneamente.

Art. 8º. Para os efeitos de avaliação consideram-se de esquina os lotes em que tenham frente para duas ou mais vias públicas.

Art. 9º. As glebas brutas serão avaliadas aplicando-se os valores da Planta de Valores de Terrenos para cujo(s) logradouro(s) faz(em) frente, os fatores da Tabela V, anexa a presente Lei.

§ 1º - O Fator Gleba somente será aplicado nos terrenos com área superior a 10.000 (dez mil) metros quadrados.

§ 2º - Quando da utilização do Fator Gleba, não serão utilizados os Fatores Situação, Topografia e Pedologia.

Art. 10. Os logradouros ou trechos de logradouros que não constam da Planta de Valores de Terrenos, Tabela I, aplicar-se-á, nos imóveis nele situados, os valores vigentes nos logradouros adjacentes ou em áreas equivalentes.

DA AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Art. 11. O valor venal das edificações será obtido através do produto de sua área construída total pelo valor unitário da construção aplicando-se, ainda, os fatores de correção constantes da Tabela VIII, anexas a esta Lei.

Art. 12. O imóvel construído que abrigue mais de uma unidade autônoma, segundo o registro imobiliário, terá tantos lançamentos quantos forem essas unidades, rateando-se o valor venal do terreno pelo processo da fração ideal obtida por meio da seguinte fórmula:

CÁLCULO DA FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO

1. Somatório das áreas edificadas existentes na área total do terreno;
2. Divisão da área total do terreno pela somatória do item 1 acima, resultando num coeficiente;
3. Multiplicação do coeficiente encontrado pela área construída de cada unidade edificada, apurando assim a fração ideal de terreno correspondente a cada unidade imobiliária autônoma edificada.

Art. 13. O imóvel construído que abrigue mais de uma edificação terá por valor venal o resultado do produto de sua área construída total pelo valor unitário predominante da construção, obtendo um único lançamento.

Art. 14. A área total edificada será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computadas as superfícies denominadas dependências em geral e "terraços", cobertos ou descobertos, de cada pavimento.

§ 1º - As piscinas serão consideradas como área construída e serão incorporadas na área da construção principal do imóvel.

Plano

§ 2º – Considera-se área de piscina a área correspondente ao espelho da água.

Art. 15. O padrão de construção que determinará o valor unitário do metro quadrado, na forma do disposto na Tabela VI anexa a esta Lei, cujo valor será definido por seus componentes básicos, aos quais serão distribuídos pontos conforme o disposto da Tabela VII anexa a esta Lei.

Art. 16. Para a aplicação do fator de obsolescência de que trata a Tabela VIII é considerada a idade do prédio ou da área construída predominante.

§ 1º – A determinação da idade do prédio será feita preferencialmente através da utilização de documentos oficiais em poder da Prefeitura, tais como: “Habite-se”, “Certidão de Regularização”, etc., e complementarmente, se necessário, através de vistorias nos imóveis para a fixação da data provável da construção.

§ 2º – As edificações terão idades:

I – reduzidas de 30% (trinta por cento), nos casos de reforma parcial, com ou sem ampliação de área;

II – contada a partir do ano da conclusão da reforma ou ampliação, quando esta for substancial.

Art. 17. Para apuração do ITBI será considerado o valor venal em 01/01/2006, atualizado sempre monetariamente na data da transação, nos termos da legislação em vigor.

Art. 18. Fica o Poder Executivo autorizado a baixar instruções ou regulamentações eventualmente necessárias à aplicação da presente Lei.

Art. 19. Esta Lei entra em vigor a partir de 1º de janeiro de 2006.

Art. 20. Revogam-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO

Em, 30 de Novembro de 2005.


José Policarpo dos Santos
Prefeito

TABELA I
PLANTA DE VALORES DE TERRENOS

Cod. Log.	Tipo	Nome do Logradouro	Valor m ²
10001	Rua	Prefeito Idalício Farias	3,00
10002	Rua	Petronilo Reis	3,00
10003	Rua	Artur Figueiredo	3,00
10004	Av.	Presidente Geisel	3,00
10005	Rua	Da Felicidade	3,00
10006	Trav.	Da Felicidade	1,50
10007	Rua	Coronel Valadares Farias	3,00
10008	Rua	Papa João XXIII	3,00
10009	Rua	Professor Roberto Santos	3,00
10010	Rua	Eduardo Campos	3,00
10011	1ª Trav.	Eduardo Campos	3,00
10012	2ª Trav.	Eduardo Campos	3,00
10013	Rua	Dr. José Hemetério de Carvalho	3,00
10014	Rua	Engº. Fernando Tavares	3,00
10015	Trav.	Engº. Fernando Tavares	3,00
10016	Rua	Amâncio Pereira	2,00
10017	Av.	São Francisco	3,00
10018	Rua	Manoel Pereira Filho	3,00
10019	Rua	José Alves dos Santos	2,00
10020	Rua	Genésio Alves dos Santos	3,00
10021	Rua	Daniel Pereira de Souza	3,00
10022	Rua	Juarez César Campos Farias	2,50
10023	Rua	José Barbosa de Oliveira	2,50
10024	Av.	Dr. Adauto Pereira de Souza	3,00
10025	Lot.	Presidente Geisel	1,50
10026	Lot.	Tertuliano Pedro Lisboa	1,50
10027	Lot.	Nascente do Sol	2,50
10028	Rua	Pedro Martins Lisboa	1,50
10029	Largo	Do Mercado	3,00
10030	Rua	Nova	1,50
10031	Rua	Afonso José da Silva	1,50
10032	Rua	Noé Pereira dos Santos	1,50
10033	Rua	Recanto da Esperança	1,00
10034	Rua	José Liberalino da Silva	1,50
10035	Rua	Neci Teixeira Lima	1,50
10036	Rua	Da Vitória	1,50
10037	Rua	Santo Antônio	1,30
10038	Rua	Heron de Carvalho	1,30
10039	Rua	Santiago	1,30
10040	Rua	Padre Emilio Moura	1,30
10041	Rua	Santa Luzia	1,30
10042	Rua	Alexandre Amâncio	1,30

Hauto

10043	Rua	Adair Pereira Leite	1,30
10044	Rua	Antônio Pereira Sobrinho	1,30
10045	Chácaras	Da Zona Sul	0,50
10046	AC/Cidade	Via de Acesso a Cidade	0,50
10047	BA	BA-210	1,00

TABELA II

SITUAÇÃO DO TERRENO NO LOGRADOURO

Situação do Terreno	Fator
Meio de Quadra	1,00
Esquina ou com Frentes Múltiplas	1,10
Toda a Quadra	1,20
Encravado, Fundos ou Vila	0,80

TABELA III

FATOR TOPOGRAFIA

Topografia	Fator
Plano	1,00
Aclive	0,90
Declive	0,90
Irregular	0,90

TABELA IV

FATOR PEDOLOGIA

Pedologia do Terreno	Fator
Normal	1,00
Arenoso	0,90
Alagadiço	0,80
Inundável	0,70

Hauto

TABELA V
FATORES DE GLEBA

Faixa de Área de Terreno (m ²)	Fator
10.001 a 20.000	0,80
20.001 a 24.000	0,79
24.001 a 28.000	0,78
28.001 a 32.000	0,77
32.001 a 36.000	0,76
36.001 a 40.000	0,75
40.001 a 44.000	0,74
44.001 a 48.000	0,73
48.001 a 52.000	0,72
52.001 a 56.000	0,71
56.001 a 60.000	0,70
60.001 a 70.000	0,69
70.001 a 80.000	0,68
80.001 a 90.000	0,67
90.001 a 100.000	0,66
100.001 a 120.000	0,65
120.001 a 140.000	0,64
140.001 a 160.000	0,63
160.001 a 180.000	0,62
180.001 a 200.000	0,61
200.001 a 250.000	0,60
250.001 a 300.000	0,59
300.001 a 350.000	0,58
350.001 a 400.000	0,56
400.001 a 450.000	0,54
450.001 a 500.000	0,52
500.001 ou mais	0,50

Hauto

TABELA VI

TABELA DE PREÇOS DE CONSTRUÇÕES

Padrão	Pontos	Valor m ²
01	00 a 30	48,00
02	31 a 35	62,00
03	36 a 40	74,00
04	41 a 45	89,00
05	46 a 50	107,00
06	51 a 55	128,00
07	56 a 60	154,00
08	61 a 65	185,00
09	66 a 70	223,00
10	71 a 75	266,00
11	76 a 80	306,00
12	81 a 85	352,00
13	86 a 90	387,00
14	91 a 95	426,00
15	96 a 100	469,00

TABELA VII

TABELA DE PONTOS POR MATERIAL UTILIZADO E CARACTERÍSTICAS

Característica da Construção e Material Utilizado	Pontos
■ ESTRUTURA	
TAIPA	6
ADOBE	8
MADEIRA	10
ALVENARIA	12
METÁLICA	15
CONCRETO	20
MISTA	20
■ ESQUADRIAS	
INEXISTENTE	—
RÚSTICO	2
MADEIRA	6
FERRO	6
ALUMÍNIO	10
ESPECIAL	12
■ FORRO	
INEXISTENTE	—
MADEIRA	3

Handwritten signature

GESSO	3
LAJE	4
ESPECIAL	5
■ COBERTURA	
PALHA / LONA	1
AMIANTO	5
ZINCO	7
ALUMÍNIO	7
TELHA	8
LAJE	9
ESPECIAL	10
■ PISO	
TERRA	—
TIJOLO	2
CIMENTO	4
MOSAICO	6
GRANITO	8
TACO	9
CERÂMICA	10
ESPECIAL	12
■ INSTALAÇÃO SANITÁRIA	
INEXISTENTE	—
EXTERNA	2
INTERNA	5
COMPLETA	8
MAIS DE UMA	10
■ INSTALAÇÃO ELÉTRICA	
INEXISTENTE	—
EXTERNA	2
SEMI-EMBTIDA	5
EMBTIDA	10
■ REVESTIMENTO INTERNO	
INEXISTENTE	—
REBOCO	2
MASSA	4
MISTO	4
MATERIAL CERÂMICO	5
ESPECIAL	6
■ REVESTIMENTO EXTERNO	
INEXISTENTE	—
REBOCO	1
MASSA	3
MISTO	3
MATERIAL CERÂMICO	4
ESPECIAL	5
■ ACABAMENTO INTERNO	
INEXISTENTE	—
CAIAÇÃO	1
PINTURA SIMPLES	2
PINTURA LAVÁVEL	4
ESPECIAL	5
■ ACABAMENTO EXTERNO	
INEXISTENTE	—
CAIAÇÃO	1
PINTURA SIMPLES	1
PINTURA LAVÁVEL	3
ESPECIAL	5

Handwritten signature

TABELA VIII
FATOR OBSOLESCÊNCIA

Idade (anos)	Depreciação	Fator
0 a 10	0	1,00
11 a 15	5%	0,95
16 a 20	10%	0,90
21 a 25	15%	0,85
26 a 30	20%	0,80
31 a 35	25%	0,75
Acima de 35	30%	0,70

Autores