Projeto de Lei nº. 023/2020

De: 19.11.2020

"Estabelece a Planta Genérica de valores para a cobrança do imposto predial e territorial urbano – IPTU e das outras providências."

A Câmara Municipal de Comodoro, Estado de Mato Grosso aprovou e eu, **Jeferson Ferreira Gomes**, Prefeito Municipal de Comodoro, sanciono a seguinte Lei,

Art. 1º. Fica estabelecida a Planta Genérica de Valores para a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, do município de Comodoro, Estado de Mato Grosso, conforme as disposições inseridas nos artigos abaixo descritos e de acordo com os anexos constantes nessa lei.

Art. 2º. O valor venal do imóvel **(VVI)** será determinado pela seguinte fórmula:

VVI = VVT + VVE

onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel
VVT = Valor do Terreno
VVE = Valor da Edificação

Art. 3º. O valor venal da edificação **(VVE)** será obtido aplicando-se a seguinte fórmula:

VVE = Ae x Vu x Ftu x Fal x Fl x Fv x Fc

onde:

VVE = Valor Venal da Edificação
Ae = Área da Edificação
Vu = Valor Unitário do m² da Construção
Ftu = Fator Tipo de Uso
Fal = Fator de Área de Lazer
Fl = Fator de Localização
Fv = Fator de Verticalização
Fc = Fator de Conservação

§ 1°. O Valor Unitário do m² da construção **(vu)** será definido pela estrutura e padrão de acabamento da edificação conforme Tabela 1 do Anexo – I desta Lei.

I. para efeito de classificação dos tipos de estrutura e padrões de acabamentos a que se refere o este parágrafo, poderão ser utilizados os elementos qualificadores definidos em regulamento.

§ 2°. O fator corretivo tipo de uso **(Ftu)** será aplicado conforme Tabela 2 do Anexo – I desta Lei.

§ 3°. O fator aumentativo de área de lazer **(Fal)** será aplicado conforme Tabela 3 do Anexo – I desta Lei.

§ 4°. O fator corretivo de localização **(Fl)** será aplicado conforme Tabela 4 do Anexo – I desta Lei.

§ 5°. O fator aumentativo de verticalização **(Fv)** será aplicado conforme Tabela 5 do Anexo – I desta Lei.

§ 6°. O fator de corretivo de conservação **(Fc)** será aplicado conforme Tabela 6 do Anexo – I desta Lei.

Art. 4°. O valor venal do terreno **(VVT)** será obtido, aplicando-se a seguinte fórmula:

VVT = At x Vpn x Fst x Fpt x Ftt x Fmp x Fgau

onde:

VVT = Valor Venal do Terreno
At = Área do Terreno
Vpn = Valor do m² do terreno por nível
Fst = Fator de Situação do Terreno
Fpt = Fator de Pedologia do Terreno
Ftt = Fator de Topografia do Terreno
Fmp = Fator de Melhoria Públicas
Fgau = Fator de Grandes Áreas Urbanas

§ 1º. O valor do m² do terreno por nível **(Vpn)** será determinado segundo os níveis estabelecidos na Tabela 7 do Anexo – II desta Lei.

§ 2º. O fator corretivo de situação do terreno **(Fst)** será aplicado conforme Tabela 8 do Anexo – II desta Lei.

§ 3º. O fator corretivo de pedologia do terreno **(Fpt)** será aplicado conforme Tabela 9 do Anexo – II desta Lei.

§ 4º. O fator corretivo de topografia do terreno **(Ftt)** será aplicado conforme Tabela 10 do Anexo – II desta Lei.

§ 5º. O fator corretivo de melhorias públicas **(Fmp)** será aplicado conforme Tabela 11 do Anexo – II desta Lei.

§ 6º. O fator corretivo de grandes áreas urbanas **(Fgau)** será aplicado conforme tabela conforme Tabela 12 do Anexo – II desta Lei.

Art. 5º. As alíquotas para o cálculo do IPTU do Terreno e do Imóvel Edificado serão as estabelecidas em Lei específica nos termos do Art. 1º da Lei Municipal Nº 1.623/2015.

Art. 6º. Os valores do crédito tributário do IPTU nos lançamentos do ano de 2019 seguirão as fórmulas com os seguintes critérios limitadores:

Valor integral do IPTU ou parcelamento seguindo a seguinte fórmula.

I. para o ano de 2020

CREDIPTU20 = IPTU19 + ((IPTU20 - IPTU19) x 33%)

onde:

CREDIPTU20 = Crédito tributário do IPTU lançado em 2020
IPTU20 = Valor do IPTU obtido aplicando a alíquota sobre o Valor Venal do Imóvel calculado nos termos desta Lei
IPTU19 = Valor do crédito tributário do IPTU lançado no ano 2019

II. para o ano de 2021

CREDIPTU21 = IPTU19 + ((IPTU21 - IPTU19) x 66%)

onde:

CREDIPTU21 = Crédito tributário do IPTU lançado em 2021
IPTU21 = Valor do IPTU obtido aplicando a alíquota sobre o Valor Venal do Imóvel calculado nos termos desta Lei
IPTU19 = Valor do crédito tributário do IPTU lançado no ano 2019

III. a partir do ano de 2022, não se aplicará mais a fórmula limitadora de valor, devendo o crédito tributário ser lançado integralmente.

Art. 7º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, com efeitos a partir de 1º de janeiro de 2020.

Art. 8º. Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Comodoro, Estado de Mato Grosso, aos 19 dias do mês de novembro de 2020.

Jeferson Ferreira Gomes
Prefeito Municipal

ANEXO – I

TABELAS DE COMPOSIÇÃO DO VALOR VENAL DAS EDIFICAÇÕES

Tabela 1 *- Valor Unitário do m² da Construção – Vu*

VALOR UNITÁRIO DO M² DA CONSTRUÇÃO		
PADRÃO	**ESTRUTURA E PADRÃO DA CONSTRUÇÃO**	**VALOR DO M² EM UFM**
1	Construção Residencial ou Comercial em Alvenaria Luxo	157,00
2	Construção Residencial ou Comercial em Alvenaria Alto	120,00
3	Construção Residencial ou Comercial em Alvenaria Médio	96,00
4	Construção Residencial ou Comercial em Alvenaria Popular	85,00
5	Construção Residencial ou Comercial em Alvenaria e Madeira (Misto) Alto	96,00
6	Construção Residencial ou Comercial em Alvenaria e Madeira (Misto) Médio	85,00
7	Construção Residencial ou Comercial em Alvenaria e Madeira (Misto) Popular	41,00
8	Construção Residencial ou Comercial em Madeira Alto	74,00
9	Construção Residencial ou Comercial em Madeira Médio	85,00
10	Construção Residencial ou Comercial em Madeira Popular	41,00
11	Construção Industrial ou Comercial (Barracão, Galpão e Assemelhados) com Estrutura em Concreto ou Alvenaria	74,00
12	Construção Industrial ou Comercial (Barracão, Galpão e Assemelhados) com Estrutura Metálica	85,00
13	Construção Industrial ou Comercial (Barracão, Galpão e Assemelhados) com Estrutura Mista	74,00
14	Construção Industrial ou Comercial com (Barracão, Galpão e Assemelhados) Estrutura em Madeira	41,00

Tabela 2 *– Fator Tipo de Uso - Ftu*

TIPO DE USO	
TIPO	**ÍNDICE MULTIPLICADOR**
Residencial	1.0
Comercial	1.1
Misto	1.1
Industrial	0.9

Tabela 3 *- Fator de Área de Lazer - Fal*

ÁREA DE LAZER	
TIPO ESTRUTURA DE LAZER	**ÍNDICE MULTIPLICADOR**
Inexistente	1.0

Piscina	1.1
Quadra de Esportes	1.1
Piscina e Quadra de Esportes	1.2

Tabela 4 - *Fator de Localização - Fl*

FATOR DE LOCALIZAÇÃO	
SETOR	**ÍNDICE MULTIPLICADOR**
1	1.00
2	0.99
3	0.98
4	0.97
5	0.96
6	0.95
7	0.94

Tabela 5 - *Fator de Verticalização - Fv*

FATOR DE VERTICALIZAÇÃO	
NÚMERO DE PISOS	**ÍNDICE MULTIPLICADOR**
1	1.0
2	1.1
3	1.15
4	1.2
Acima de 4	1.3

Tabela 6 - *Fator de Conservação - Fc*

FATOR DE CONSERVAÇÃO	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	**ÍNDICE MULTIPLICADOR**
Nova/Ótima	1.1
Bom	1.0
Regular	0.8
Precária	0.6

ANEXO – II

TABELAS DE COMPOSIÇÃO DO VALOR VENAL DOS TERRENOS

Tabela 7 *– Valor do m² do Terreno por Nível – Vpn*

VALOR NO M² DO TERRENO	
NÍVEL	**VALOR DO M² EM UFM**
1	42,50
2	32,87
3	21,29
4	16,00
5	10,13
6	7,64
7	3,00
8	2,00
9	1,00

Tabela 8 *– Fator de Situação do Terreno - Fst*

SITUAÇÃO DO TERRENO	
SITUAÇÃO	**ÍNDICE MULTIPLICADOR**
Esquina, mais de uma frente	1.1
Meio de Quadra	1.0
Encravado	0.7

Tabela 9 *– Fator de Pedologia do Terreno - Fpt*

PEDOLOGIA DO TERRENO	
CARACTERÍSTICA	**ÍNDICE MULTIPLICADOR**
Firme	1.0
Rochoso	0.8
Inundável	0.8
Alagado	0.6
Combinações dos itens acima	0.6
Erosivo	0.4

Tabela 10 *– Fator de Topografia do Terreno - Ftt*

TOPOGRAFIA DO TERRENO	
CARACTERÍSTICA	**ÍNDICE MULTIPLICADOR**
Plano	1.0
Aclive	0.9
Declive	0.8
Irregular	0.7

***Tabela 11** – Fator de Melhorias Públicas - Fmp*

MELHORIAS PÚBLICAS	
MELHORIAS	**ÍNDICE DE DECRÉSCIMO**
Pavimentação	0.14
Rede de Água	0.05
Iluminação Pública	0.05
Coleta de Lixo	0.05

- Encontrando-se presentes todas as melhorias acima considerar-se-á:
  Fmp = 1

- Na ausência de uma das melhorias aplicar-se-á a seguinte fórmula.

  Fmp = 1 - (id)

  onde:

  Fmp = Fator de melhorias públicas
  id = Índice de decréscimo relacionado as melhorias "inexistentes"

- Não existindo duas ou mais melhorias, o índice de desconto **(id)** é igual ao somatório dos índices das melhorias "inexistentes" (para aplicação da fórmula).

***Tabela 12** – Fator corretivo de grandes áreas urbanas - Fgau*

FATOR CORRETIVO DE GRANDES ÁREAS URBANAS	
TAMANHO DO TERRENO	**ÍNDICE MÚLTIPLICADOR**
Até 5.000 m²	1.0
5.001 a 6.000 m²	0.9
6.001 a 7.000 m²	0.8
7.001 a 10.000 m²	0.7
10.001 a 20.000 m²	0.6
Acima de 20.000 m²	0.4

Comodoro, 19 de novembro de 2020.

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº. 023/2020
DE: 19/11/2020

Excelentíssimos Presidente da Câmara Municipal de Comodoro;
Nobres Vereadores;

Tem esta nova propositura a intenção de se atualizar a Planta Genérica de Valores do Município de Comodoro, para ser utilizada para o próximo ano, para cobrança do IPTU.

Nesse sentido, a planta fiscal de valores é simples subsídio para a autoridade fiscal promover o lançamento do IPTU[1];

Os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno são determinados em função de critérios como os preços correntes das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário e características da região, não se considerando o valor dos bens móveis mantidos no imóvel, tampouco as restrições ao direito de propriedade. Há normas bastante detalhadas para a definição do valor venal conforme diversas características do imóvel. Consideram-se a área predominante o padrão de construção, bem como a idade dos prédios.

No Código Tributário do Município de Comodoro, a matéria é tratada também nos artigos 35 a 38, abaixo transcrito:

> *"Art. 35. A planta genérica de valores consiste na atualização permanente e constante do Cadastro Fiscal Imobiliário através do zoneamento dos imóveis rediais e territoriais localizados na zona urbana, em áreas urbanizáveis, de expansão urbana do Município, bem como os casos previstos no art. 30, § 1.°, I e II.*

[1] Paulsen, Leandro Curso de direito tributário: completo / Leandro Paulsen. 6. ed. rev. atual. e ampl. – Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2014, pag. 240.

§ 1.° A planta genérica de valores servirá de subsídio para obtenção do valor venal dos imóveis, que servirá de base de cálculo para o lançamento dos seguintes tributos municipais;
I Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana;
II Imposto sobre Transmissão inter-vivos de bens imóveis e direitos reais a eles relativos;
III Contribuição de Melhoria.
Art. 36. O valor unitário do metro quadrado de terreno e de construção será determinado em função dos seguintes elementos, tomados em conjunto ou separadamente:
I preços correntes das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário;
II custos de produção;
III locações correntes;
IV características da região onde se situa o imóvel;
V fator de obsolescência;
VI padrão ou tipo de construção.
§ 1.° Na determinação da base de cálculo, não serão considerados:
I o valor dos bens móveis mantidos em caráter permanente ou temporário no imóvel para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento;
II as vinculações restritas do direito de propriedade e do estado de comunhão.

Art. 37. ***A planta genérica de valores será atualizada anualmente, mediante lei específica, até o dia 30 de novembro.***
§ 1.° O valor venal dos imóveis levará em conta os equipamentos urbanos e melhorias decorrentes de obras públicas implantadas na região onde se localizam, bem como os preços correntes no mercado.
§ 2.° Quando não forem objeto da atualização prevista neste artigo, os valores serão corrigidos monetariamente conforme estabelece o parágrafo primeiro do artigo 470 desse Código.

Art. 38. Para efeito de lançamento do IPTU servirá de base de cálculo o valor venal do imóvel apurado no exercício anterior ao do lançamento."

Assim, para tal finalidade, atualização da planta genérica, o Município fez a contratação de empresa especializada, a WCOGEO Administradora de Serviços EIRELI, conforme contrato n. 099/2018, fls. 42/45.

Esta contratada, realizou tal trabalho, sendo devidamente recepcionado pela Administração Pública, sendo avalizado pelas Secretarias de Planejamento, Secretaria de Finanças e Departamento de Tributação, conforme se verifica no processo administrativo n. 033/2019, cuja cópia segue na íntegra, em anexo.

Para comprovar o trabalho efetuado pela contratada acima citada, encaminhamos, também, para a avaliação e conhecimento pelos Nobres Edis, todo o relatórios de todos os serviços realizados pela WCOGEO, no intuito de se criar a nova Planta Genérica de Valores, que consistiu na contextualização, levantamento de dados e a própria elaboração do manual, cuja cópia segue anexa.

Registramos, também, que a última atualização da planta genérica ocorreu por meio da Lei Municipal n. 1.623/2015, ou seja, há pelo menos 04 (quatro) anos.

Dessa forma, encaminhamos todo o trabalho realizado à Ilustre Câmara Municipal de Comodoro, registrados no processo administrativo n. 33/2019, bem como a presente propositura para análise e votação, renovando, apenas, que segundo o art. 37 do Código Tributário Municipal, acima citado, a publicação da Lei que instituir a planta genérica deve ser realizada até o dia 30 de novembro.

Jeferson Ferreira Gomes
Prefeito Municipal