PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI
Rua José Emiliano de Gusmão, 565 – Cx. Postal 71 – CEP. 87111-230
Fone/Fax: (44) 3264-2777 / 3264-8600 - Site: www.sarandi.pr.gov.br
SARANDI - PARANÁ

-300/10

PROJETO DE LEI COMPLEMENTATAR N.º

SÚMULA: Institui a Planta Genérica de Valores do Município de Sarandi; regula a forma de apuração do valor venal de imóveis para efeito de lançamento dos Impostos sobre a **Propriedade Predial e Territorial Urbana**; e dá outras providências.

CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI PR
ARQUIVADO EM 10/01/2013
PRESIDENTE

A CÂMARA Municipal de Sarandi, Estado do Paraná aprovou eu, CARLOS ALBERTO DE PAULA JUNIOR, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica aprovada a Planta Genérica de Valores do Município de Sarandi, para fins de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano para o exercício de 2011, representada de acordo com o **Anexo I**, pelo Relatório de Faces de Quadras, que faz parte integrante desta Lei.

Parágrafo único. Para efeito de lançamento dos Impostos sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana para o exercício de 2011, considerar-se-á ocorrido o seu fato gerador no dia primeiro de janeiro desse ano.

Art. 2º O valor venal dos imóveis urbanos será obtido pela soma do valor venal do terreno e da construção, se houver, de conformidade com as normas, regras e métodos previstos nesta Lei e com as Tabelas de Avaliação Imobiliária em anexo, que fazem parte integrante desta Lei.

Art. 3º O valor venal do imóvel não construído corresponderá ao resultado da multiplicação de sua área, pelo valor unitário do metro quadrado constante do Relatório de Face de Quadra por logradouros referido no art. 1º, que representa a Planta Genérica de Valores, e aplicados, simultaneamente, quando for o caso, os fatores de correção previstos nas Tabelas **I a IV,** em anexo.

Art. 4º O valor unitário do metro quadrado de terreno referido no art. 3º é:

I - o da Face de Quadra do logradouro de localização do imóvel;

II - o da Face de Quadra do logradouro relativo à sua frente efetiva ou, havendo mais de uma, à que conduza ao melhor aproveitamento do lote no caso de imóvel construído em terreno de uma ou mais esquinas e em terreno de duas ou mais frentes;

CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI
FLS. 2
ESTADO DO PARANÁ

III - o da Face de Quadra do logradouro relativo à frente indicada no título de propriedade ou, na falta deste, a do logradouro de maior valor, no caso de imóvel não construído com as características mencionadas no Inciso precedente;

IV - o da Face de Quadra do logradouro que lhe dá acesso, no caso de terreno interno, ou o do logradouro ao qual tenha sido atribuído o maior valor, em havendo mais de um logradouro de acesso;

V - o da Face de Quadra do logradouro correspondente à servidão de passagem, no caso de terreno encravado;

VI - o da Face de Quadra do logradouro relativo à frente indicada no título de propriedade ou, na falta deste, a do logradouro de acesso, no caso de glebas brutas, bem como as áreas com superfícies superiores a 3.000 (três mil) metros quadrados, construídas ou não.

Parágrafo único. As Faces de Quadras dos logradouros ou trechos de logradouros que não constarem da Planta Genérica de Valores, terá seus valores unitários de metro quadrado de terreno fixado pelo órgão competente do Departamento da Fazenda Municipal, e submetidos à apreciação da Comissão de Avaliação de Imóveis, nomeada para o fim específico de analisar os recursos dos contribuintes.

Art. 5º Os lotes com frente para ruas ou passagens particulares terão suas áreas acrescidas de partes ideais destas ruas ou passagens, proporcionalmente às áreas de cada lote.

Art. 6º Para os efeitos do disposto nesta Lei considera-se:

I - terrenos de esquina: os lotes em que o prolongamento de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determina ângulo interno inferior a 135º (cento e trinta e cinco graus) ou superior a 45º (quarenta e cinco graus);

II - terrenos encravados ou de fundos: aqueles que situados no interior da quadra, se comunicam com a via pública por um ou mais corredores de acesso com largura igual ou inferior a 4,00 (quatro) metros;

III - terrenos internos: aqueles que situados em condomínios, ou locais assemelhados, de propriedade de particulares;

IV - glebas brutas: aquelas áreas com superfícies superiores a 3.000 (três mil) metros quadrados, construídas ou não dentro do perímetro urbano ou de expansão urbana.

CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI
FLS. 8
ESTADO DO PARANÁ

Art. 7º No cálculo do valor dos terrenos serão aplicados também os seguintes fatores de correção:

Art. 8º A influência do **Fator Localização – FL** do terreno na quadra com relação ao logradouro, no cálculo do valor venal dos terrenos se fará através da aplicação dos fatores de correção constantes da **Tabela I.**

Art. 9º A influência do **Fator Topografia - FT** no cálculo do valor venal dos terrenos se fará através da aplicação dos fatores de correção constantes da **Tabela II.**

Art. 10. A influência do **Fator Pedologia - FP** no cálculo do valor venal dos terrenos se fará através da aplicação dos fatores de correção constantes da **Tabela III.**

Art. 11. A influência do **Fator Gleba - FG** no cálculo do valor venal dos terrenos se fará através da aplicação dos fatores de correção constantes da **Tabela IV.**

Art. 12. No cálculo do valor venal de terrenos nos quais tenham sido edificados prédios compostos de unidades autônomas, além dos fatores de correção, aplicáveis em conformidade com as circunstâncias, utilizar-se-á ainda, como fator, a fração ideal com que cada um dos condôminos participa na propriedade condominial.

Art. 13. No caso de terrenos que, por suas peculiaridades, não se enquadram nas normas de avaliação determinadas por esta Lei, poderão ser feitas avaliações especiais por órgão do Departamento de Fazenda Municipal, as quais serão submetidas à apreciação da Comissão de Avaliação.

Art. 14. O Valor Venal Predial será obtido através do produto de suas áreas construídas totais pelos Valores Unitários de Metro Quadrado correspondente ao Tipo de Construção, constantes da **Tabela V,** em anexo.

Art. 15. Ao valor venal obtido no art. 14º serão aplicados os seguintes fatores de correção previstos nas **tabelas de VI a X,** em anexo:

I - **Fator Conservação da Edificação (FCE):** o Fator Conservação da Edificação consiste na variação de 0,75 (zero vírgula setenta e cinco) a 1,00 (um) e será aplicado à edificação, de acordo com seu estado de conservação, conforme **Tabela VI;**

II - **Fator de Posição da Edificação (FPE):** o Fator Posição da Edificação consiste na variação de 0,80 (zero vírgula oitenta) a 1,00 (um) e será aplicado à edificação se Isolada ou Conjugada ou Germinada, conforme **Tabela VII;**

CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI
FLS. 9
ESTADO DO PARANÁ

III - **Fator Situação da Edificação (FSE):** o Fator Situação da Edificação consiste na variação de 0,70 (zero vírgula setenta) a 1,00 (um) e será aplicado à edificação se de frente ou de fundos, conforme **Tabela VIII;**

IV - **Fator Alinhamento da Edificação (FA):** o Fator Alinhamento da Edificação consiste na variação de 0,90 (zero vírgula noventa) a 1,00 (um) e será aplicado à edificação se Alinhada ou recuada, conforme **Tabela IX;**

V - **Categoria da Edificação (CE)**: A categoria da edificação será determinada pelo somatório dos pontos, de 0 (zero) a 100 (cem), obtidos em razão das condições da construção, cujas características e pontos equivalentes são expressos nos Parâmetros da **Tabela X.**

Art. 16. A área construída total será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se as superfícies das sacadas, cobertas ou descobertas, de cada pavimento.

Parágrafo único. No caso de piscinas e quadras descobertas, as áreas construídas serão obtidas através de medições dos contornos internos de suas projeções.

Art. 17. No cômputo da área construída em prédios cuja propriedade seja condominial acrescentar-se-á, à área privativa de cada unidade, aquela que lhe é imputável das áreas comuns em função da cota-parte a ele pertencente.

Art. 18. Os imóveis construídos, que abriguem mais de uma unidade, terão por valor venal o resultado do produto das áreas construídas dessas unidades pelos valores unitários de metro quadrado dos respectivos tipos das construções com a aplicação dos fatores de correção, obtendo um único lançamento com a soma dos dois valores.

Art. 19. Os valores de metro quadrado de terreno e de metro quadrado de construção são expressos em reais.

Art. 20. Os valores venais serão calculados utilizando as fórmulas e as definições a seguir para:

Valor Venal Territorial:	**$VVT = ATT \times VVM^2FQ \times FL \times FT \times FP \times FG$**

Onde:

VVT	= Valor Venal Territorial;
ATT	= Área Total do Terreno em metros quadrados;
VVM^2FQ	= Valor venal por metro quadrado definido na Face da quadra;
FL	= Fator Localização do lote em relação a quadra;
FT	= Fator Topografia do terreno;

CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI
FLS. 10
ESTADO DO PARANÁ

Nº 300/10

FP = Fator Pedologia;
FG = Fator Gleba

Valor Venal Predial: VVP=ATC x VVM²TC x FCE x FPE x FSE x FAE x (CE/100)

Onde:
VVP = Valor Venal Predial;
ATC = Área Total da Construção em metros quadrados;
VVM²TC = Valor venal por metro quadrado definido por Tipo de Construção;
FCE = Fator Conservação aparente da Edificação;
FPE = Fator de Posição da Edificação;
FSE = Fator Situação da Edificação;
FAE = Fator Alinhamento da Edificação
CE = Categoria da Construção em pontos divididos por 100;

Valor Venal do Imóvel: VVI = VVT + VVP

Onde:
VVI = Valor Venal do Imóvel;
VVT = Valor Venal Territorial
VVP = Valor Venal Predial;

Art. 21. Para efeito do lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial Urbana dos imóveis edificados, será utilizado como base de cálculo o valor venal apurado na forma prevista nos artigos anteriores, deduzido o valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais).

Art. 22. Para efeito do lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana para o exercício de 2011, será utilizado como base de cálculo o valor correspondente a **50% (cinquenta por cento)** do valor venal apurado na forma prevista nesta Lei e no caso previsto no artigo 21 após a dedução do valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais).

Parágrafo único. Fica o Executivo autorizado, para os anos seguintes, a fixar por Decreto o porcentual que servirá de base para cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano, tendo como base o valor venal apurado na forma prevista nesta Lei.

Art. 23. Fica reduzida de 1,5% (um e meio por cento) para 1% (um por cento) a alíquota do Imposto Predial Urbano incidente sobre os imóveis edificados, prevista na Tabela II, da Lei Complementar 70/2001- Código Tributário do Município, para vigorar a partir de 1º de janeiro de 2011.

CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI
FLS. 11
ESTADO DO PARANÁ

Art. 24. A Secretaria de Fazenda poderá baixar instruções eventualmente necessárias à execução da presente Lei.

Art. 25. Nos casos em que os custos operacionais de lançamento superarem a receita a ser arrecadada, fica o Poder Executivo autorizado a não efetuar o respectivo lançamento.

Art. 26. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação e terá eficácia a partir de 01 de Janeiro de 2011, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPAL, 19 de julho de 2010

CARLOS ALBERTO DE PAULA JUNIOR
Prefeito do Município

CÂMARA MUNICIPAL DE SARANDI
FLS. 12
ESTADO DO PARANÁ