



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARATINGA
GABINETE DO PREFEITO

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 28/2021

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara de Vereadores:

Encaminhamos para apreciação e aprovação o presente Projeto de Lei, que visa instituir a Planta Genérica de Valores, tendo em vista que o valor venal dos imóveis está fora da realidade do Município de Japaratinga, prejudicando sobremaneira os contribuintes de menor renda, além de não constar novos loteamentos e condomínios implantados nesta municipalidade.

O Novo Código Tributário Municipal foi aprovado em 28 de dezembro de 2017 (Lei nº 558/2017), estabelecendo em seu artigo 183 que a base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, que será apurado com base na Planta de Valores Genéricos e Tabela de Preços de Construção.

Todavia, conforme o § 3º do mesmo artigo, caso não seja promulgada a Lei de que trata sobre a Planta Genérica de Valores, os valores venais dos imóveis serão os mesmos utilizados para cálculo do IPTU do exercício imediatamente anterior.

Ou seja, uma vez que não fora aprovada a Lei que trata sobre a Planta Genérica de Valores após a aprovação do Novo Código Tributário Municipal, vem se aplicando valores venais de imóveis que não são atualizados a décadas, não refletindo com a realidade atual de Japaratinga.

Como exemplo, houve uma grande valorização nos últimos anos de imóveis localizados no Boqueirão, entretanto, as edificações estabelecidas nestas localidades têm seu valor venal aproximado ou idêntico a de imóveis localizados no centro do Município.

Desse modo, a Planta Genérica de Valores ora apresentada, objetiva diminuir estas injustiças, pois serão aplicados os zoneamentos de acordo com o princípio da capacidade contributiva, já que as zonas são separadas progressivamente de acordo com as áreas de maior valorização no Município.

Por fim, mas não menos importante, a atualização de valores objeto do presente Projeto de Lei influenciará na base cálculo do tributo, em especial, do IPTU, devendo obedecer ao Princípio da Anterioridade (art. 150, I, "b" da Constituição Federal).



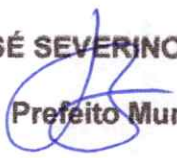
ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARATINGA
GABINETE DO PREFEITO

Diante do exposto, encaminhamos o presente Projeto de Lei a esta Egrégia Casa Legislativa, e solicitamos aos Nobres Vereadores que a matéria ora encaminhada seja analisada, bem como obtenha deliberação favorável em sua íntegra, a fim de que os valores atualizados já sejam aplicados no ano de 2022.

Certos em contar com sua valiosa atenção, agradecemos antecipadamente.

Prefeitura Municipal de Japaratinga, 07 de dezembro de 2021.

JOSÉ SEVERINO DA SILVA


Prefeito Municipal



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARATINGA
GABINETE DO PREFEITO

Ofício nº 075/2021

Japaratinga (AL), 07 de dezembro de 2021.

V. Ex.ª

Presidente da Câmara dos Vereadores

Japaratinga – Alagoas

PROTOCOLO
Nº: 21208002
DATA: 08/12/2021
RESPONSÁVEL
PREFEITURA MUN DE JAPARATINGA/AL

Assunto: Projeto de Lei para aprovação.

Vimos por meio deste, encaminhar o Projeto de Lei nº. 028/2021, para receptividade e aprovação pelos nobres vereadores, visto que é essencial para a consecução dos objetivos traçados pela Administração Municipal.

Aproveito o ensejo para renovar os protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,


JOSÉ SEVERINO DA SILVA

Prefeito Municipal



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARATINGA
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI N.º 28/2021

APROVADO
Em 09/02/2021

PRESIDENTE

INSTITUI A PLANTA GENÉRICA DE VALORES DO MUNICÍPIO.

JOSE SEVERINO DA SILVA, Prefeito Municipal de Japaratinga, Estado de Alagoas, no uso de suas atribuições legais, apresenta a Câmara Municipal de Japaratinga o seguinte **PROJETO DE LEI**:

Art. 1º Através da presente, fica instituída a Planta Genérica de Valores para fins de apuração de cálculo do IPTU e ITBI, compreendida pelo valor dos terrenos e edificações dos imóveis do Município de Japaratinga.

BASE DE CÁLCULO

Art. 2º A base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU é o VVI – Valor Venal do Imóvel.

Art. 3º O Valor Venal do Imóvel – VVI, será obtido pela soma dos Valores Venal do Terreno - VVT, e da Edificação – VVE, se houver, em conformidade com as normas e métodos ora fixados, sendo determinado pela seguinte fórmula:

$$\text{VVI} = \text{VVT} + \text{VVE}$$

Onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel

VVT = Valor Venal do Terreno



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARATINGA
GABINETE DO PREFEITO

VVE = Valor Venal da Edificação

DA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

Art. 4º O valor venal do terreno corresponderá ao resultado da multiplicação de sua área pelo valor básico do metro quadrado, constante, em código por Zona de Valor - ZV, do mapa da Planta Genérica de Valores - PGV, conforme o Anexo I desta Lei, adotando-se a fórmula:

$$\text{VVT} = \text{AT} \times \text{VBT} \times \text{FVD} \times \text{FG} \times \text{FI}$$

Onde:

VVT = Valor Venal do Terreno

AT = Área do terreno

VBT = Valor básico do metro quadrado do terreno

FVD = Fator de Valorização ou Depreciação de Terreno

FG = Fator de gleba

FI = Fração Ideal

§ 1º 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, relativo ao logradouro de maior valor.



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARATINGA
GABINETE DO PREFEITO

§ 2º A Fração ideal – FI, que consta da fórmula para apuração do VVT, é o coeficiente para cálculo da equivalência da fração de área de terreno, em se tratando de imóvel construído que abrigue mais de uma unidade autônoma, e será obtido pelo resultado da divisão da área da unidade pela área total das edificações no terreno, usando a seguinte fórmula:

$$FI = \text{Área da Unidade} / \text{Área Total de Edificação}$$

Art. 5º Os logradouros ou trechos de logradouros que não constam na Planta Genérica de Valores que integram esta Lei, terão seus valores fixados pela Comissão de Avaliação Imobiliária, designada pelo Poder Executivo.

§ 1º Em casos de loteamentos ou condomínios horizontais ou verticais novos e que não constem da Planta Genérica de Valores, deverá ser adotado o valor encontrado por processo avaliativo técnica e legalmente aceito, incluindo o valor de metro quadrado de construção.

§ 2º Em qualquer caso, o valor resultante de procedimento de avaliação individual e concreta, prevalecerá sobre os valores arbitrados da Planta Genérica e da Tabela de Edificações.

DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 6º O valor venal das edificações será obtido através do produto de sua área total construída pelo valor do metro quadrado da Edificação, constantes do ANEXO II desta Lei, multiplicando-se pelo fator de valorização ou desvalorização por zona, conforme o mapa da Planta Genérica de Valores – PGV, aplicando-se a fórmula:

$$VVE = AU \times VET \times FR$$

Onde:

VVE = Valor venal da edificação



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARATINGA
GABINETE DO PREFEITO

AU = Área total da unidade

VET = Valor do metro quadrado da Edificação por padrão e tipo de edificação

FR = Fator de Valorização ou Desvalorização por Zona

Art. 7º O imóvel construído que abrigue mais de uma unidade autônoma, terá tantos lançamentos quanto forem essas unidades, rateando-se o valor venal do terreno pelo processo da fração ideal.

Art. 8º 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 do tipo predominante da construção, obtendo-se um único lançamento.

Art. 9º A área total construída será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computadas as superfícies denominadas dependências em geral e terraços cobertos.

Parágrafo Único. As piscinas serão consideradas como área construída e serão incorporadas na área de construção principal do imóvel.

Art. 10 O valor do metro quadrado da edificação será obtido de acordo com o Anexo II desta Lei, pelo enquadramento das edificações em um dos tipos de edificação e padrão do imóvel, aplicando-se os componentes da Tabelas III, multiplicando-se pelo fator de valorização ou desvalorização por zona, conforme a Tabela IV.

I - Para determinação do tipo/caracterização da edificação, será considerada a destinação atual;

II - O padrão, será obtido em função tamanho do imóvel;



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARATINGA
GABINETE DO PREFEITO

III – O fator de valorização ou desvalorização, será obtido de acordo com a zona em que se localiza o imóvel.

Art. 11 Nos casos singulares de edificações particularmente valorizadas ou desvalorizadas, quando da aplicação da metodologia ora estabelecida, possa conduzir a juízo do Município a um tratamento fiscal injusto ou inadequado, poderá ser adotado processo de avaliação mais recomendado, a critério da Comissão de Avaliação Imobiliária.

Art. 12 A parte do terreno que exceder em 05 (cinco) vezes a área total construída, ficam sujeitas à aplicação da alíquota prevista para terrenos não edificados.

Art. 13 Aplicar-se-á o critério de arbitramento para apuração do valor venal do imóvel, quando o contribuinte ou responsável impedir o levantamento dos elementos necessários, ou se a edificação for encontrada fechada em 02 (duas) visitas consecutivas do representante do Fisco Municipal.

Art. 14 Sobre o valor venal do imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, aplicar-se-á alíquotas progressivas, conforme segue:

I - 1,0% (um por cento) sobre o valor venal do primeiro ano;

II - 2,0% (dois por cento) sobre o valor venal no segundo ano;

III - 3,0% (três por cento) sobre o valor venal no terceiro e quarto ano;

IV - 5,0% (cinco por cento) sobre o valor venal no quinto ano e seguintes.

Parágrafo único. Os acréscimos progressivos referidos neste artigo, serão aplicados a partir do exercício financeiro seguinte ao que esta lei entrar em vigor.



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARATINGA
GABINETE DO PREFEITO

Art. 15 O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei, por meio de Decreto do Prefeito Municipal, caso necessário para sua execução.

Art. 16 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 17 Ficam revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Japaratinga, 07 de dezembro de 2021.

JOSÉ SEVERINO DA SILVA

Prefeito Municipal



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARATINGA
GABINETE DO PREFEITO

Zona 1
Zona 2
Zona 3
Zona 4

ANEXO II

TABELA I - Tabela de Valores do Metro Quadrado de Terreno

ZONA	VALOR EM R\$
1	150,00
2	200,00
3	250,00

TABELA II – Tabelas de Fatores de Valorização ou Depreciação de Terreno

SITUAÇÃO	FATOR
Condomínio	1,20
GLEBA	FATOR
> 1.000 < 2.500 m2	0,90
> 2.500 < 10.000 m2	0,70
> 10.000 < 50.000 m2	0,50
> 50.000 m2	0,35

TABELA III – Tabelas de valor do metro quadrado da Edificação por padrão e tipo de edificação

VET (Tipo de imóvel)	BAIXO (R\$)	MÉDIO (R\$)	ALTO (R\$)
Residencial (Casa) - R1	1245,56	1843,28	2359,60
Residencial (Prédio até 8 andares) - R8	1486,42	1582,00	1,997,47
Residencial (Prédio acima de 8 andares) - R16	1099,45	1552,11	2009,42
Comercial até 8 andares - CSL 8	1552,48	1732,98	2330,77
Comercial acima de 8 andares - CSL 16	1552,48	1732,98	2330,77
Galpão - GI	890,45	890,45	890,45

VET (Padrão)	BAIXO	MÉDIO	ALTO
Residencial (Casa) - R1	até 100 m²	100,01 a 250 m²	Acima de 250m2
Residencial (Prédio até 8 andares) - R8	até 1000m²	1000,01 a 2000 m²	Acima de 2000m²
Residencial (Prédio acima de 8 andares) - R16	até 1000m²	1000,01 a 2000 m²	Acima de 2000m²



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARATINGA
GABINETE DO PREFEITO

Comercial até 8 andares - CSL 8	até 1000m ²	1000,01 a 2000 m ²	Acima de 2000m ²
Comercial acima de 8 andares - CSL 16	até 1000m ²	1000,01 a 2000 m ²	Acima de 2000m ²
Galpão - GI	até 1000m ²	1000,01 a 2000 m ²	Acima de 2000m ²

TABELA IV – Tabela de Fator de Valorização ou Desvalorização por Zona

ZONA	FATOR
Zona 1	0,2
Zona 2	0,3
Zona 3	0,5
Zona 4	0,7

Anexo I

