LEI nº 1.782, de 16 de dezembro de 1994.

Fixa normas permanentes de revisão do valor venal dos imóveis urbanos para fins de tributação e dá outras providências.

GERSON VEIT, Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí.

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu, no uso das atribuições que me confere a Lei Orgânica do Município, sanciono a seguinte

L E I:

Art. 1º - O artigo 14 da Lei Municipal nº 1.599, de 29 de dezembro de 1992, alterado pela Lei nº 1.700, de 24 de dezembro de 1993, passa a viger com a seguinte redação:

"Art. 14 O valor venal dos imóveis urbanos, para fins de tributação pelo Município, será anualmente revisado, na forma dos parágrafos subsequentes.

§ 1º - O valor venal do imóvel será determinado pela seguinte fórmula:

$V_{vi} = VT + VE$

onde:

V_{vi} = Valor venal do imóvel

VT = Valor do terreno

VE = Valor da edificação

§ 2º - O valor venal do terreno (VT) será determinado pela seguinte fórmula:

$VT = A_T \times V_M{}^2T$

onde:

VT = Valor do terreno

A_T = Área do terreno

$V_{M^2}T$ = Valor do metro quadrado do terreno

I - O valor do metro quadrado do terreno ($V_{M^2}T$) será obtido através de uma planta de valores que estabelecerá o Valor Base para fins de cálculo do valor do metro quadrado do terreno no Município, e para cada terreno, este valor base será corrigido de acordo com as característi

.....

(Cont.) ...cas individuais, levando-se em conta a localização, a situação, a pedologia e a topografia de cada um de "per si", como está expresso na fórmula do parágrafo seguinte.

II - O valor do metro quadrado do terreno ($V_M{}^2T$) será obtido aplicando-se a fórmula:

$$V_M{}^2T = V\ BASE \times \frac{LOC}{100} \times S \times P \times T$$

onde:

$V_M{}^2T$ = Valor do metro quadrado do terreno

V BASE = Valor base

$\frac{LOC}{100}$ = Fator de localização

S = Coeficiente corretivo de situação

P = Coeficiente corretivo de pedologia

T = Coeficiente corretivo de topografia

III - Valor base é um determinado valor em reais, utilizado no cálculo de valores unitários de terreno, obtido a partir dos valores máximos e mínimo de metro quadrado de terreno, encontrados na pesquisa de valores imobiliários do Município.

onde:

VALOR BASE multiplicado por 10 (dez) terá que ser igual ou maior que o valor máximo.

VALOR BASE dividido por 100 (cem) terá que ser igual ou menor do que o valor mínimo.

IV - Fator de localização consiste em um grau, variando de 1 a 999, atribuído ao imóvel, expressando uma relação percentual existente entre o valor base do Município e o valor do metro quadrado do terreno, obtido através da Planta Genérica de Valores do Município, que fica fazendo parte integrante desta Lei.

onde:

$$FL = \frac{V_M{}^2T \times 100}{VALOR\ BASE}$$

V - Coeficiente corretivo de SITUAÇÃO referido pela sigla S, consiste em um grau, atribuído ao imóvel conforme sua situação mais ou menos favorável dentro da quadra ou em função da relação de profundidade sobre testada, para casos de terrenos de UMA FRENTE.

VI - O coeficiente de SITUAÇÃO, será obtido através da seguinte tabela:

SITUAÇÃO DO TERRENO	COEFICIENTE DE SITUAÇÃO
ESQUINA - 2 FRENTES	1,10
ENCRAVADO/VILA	0,80

Para os casos de SITUAÇÃO DO TERRENO - UMA FRENTE será adotado um fator de profundidade encontrado através da seguinte fórmula:

$\frac{P}{T}$ onde P = profundidade e T = testada

Dividindo-se a profundidade do terreno por sua testada encontraremos os seguintes graus de fatores de profundidade (FP) e seus respectivos coeficientes de SITUAÇÃO DE UMA FRENTE, de acordo com a tabela abaixo:

FATOR DE PROFUNDIDADE - (FP)	COEFICIENTE DE SITUAÇÃO DE UMA FRENTE
Acima de zero até 0,02.....	0,50
Acima de 0,02 até 0,10.....	0,60
Acima de 0,10 até 0,30.....	0,90
Acima de 0,30 até 3,50.....	1,00
Acima de 3,50 até 9,99.....	0,80
Acima de 9,99.....	0,60

VII - Coeficiente corretivo de PEDOLOGIA referido pela sigla P, consiste em um grau, atribuído ao imóvel conforme as características do solo, sendo obtido através da seguinte tabela:

PEDOLOGIA DO TERRENO	COEFICIENTE DE PEDOLOGIA
ALAGADO.....	0,60
INUNDÁVEL.....	0,70
ROCHOSO.....	0,80
NORMAL.....	1,00
ARENOSO.....	0,90
COMBINAÇÃO DOS DEMAIS.....	0,80

VIII - Coeficiente corretivo de TOPOGRAFIA, referido pela sigla T, consiste em um grau, atribuído ao imóvel conforme as características de relevo do solo, sendo obtido através da seguinte tabela:

.....

TOPOGRAFIA DO TERRENO	COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA
PLANO.....	1,00
ACLIVE.....	0,90
DECLIVE.....	0,70
TOPOGRAFIA IRREGULAR.....	0,80

§ 3º - O Valor da Edificação (VE) será obtido aplicando-se a fórmula:

$VE = A_E \times V_{M^2}E$

onde:

VE = Valor da Edificação

A_E = Área da Edificação

$V_{M^2}E$ = Valor do metro quadrado da edificação

I - O valor do metro quadrado de edificação para cada um dos seguintes tipos: casa, apartamento, telheiro, galpão, indústria, loja ou especial (entende-se por especial os prédios destinados às atividades escolares, cinemas, teatros, hospitais e supermercados), será obtido através de Órgãos Técnicos ligados a construção civil, tomando-se o valor máximo do metro quadrado de cada tipo de edificação em vigor para o Município ou para a região.

II - O valor máximo referido no inciso anterior será corrigido de acordo com as características de cada edificação, levando-se em conta a categoria, o estado de conservação e o subtipo.

III - O valor do metro quadrado de edificação referido nos parágrafos anteriores, será obtido aplicando-se a fórmula:

$$V_{M^2}E = V_{M^2}TI \times \frac{CAT}{100} \times C \times ST$$

onde:

$V_{M^2}E$ = Valor do metro quadrado de edificação

$V_{M^2}TI$ = Valor do metro quadrado do tipo de edificação

$\frac{CAT}{100}$ = Coeficiente corretivo de Categoria

C = Coeficiente corretivo de Conservação

ST = Coeficiente corretivo de subtipo de edificação

.....

IV - O valor do metro quadrado do TIPO de edificação ($V_{M^2}TI$) será obtido através da seguinte tabela:

TIPO DE EDIFICAÇÃO	VALOR M² EDIFICAÇÃO
CASA/SOBRADO.....	277,00
APARTAMENTO.....	202,21
TELHEIRO.....	41,55
GALPÃO.....	105,26
INDÚSTRIA.....	85,87
LOJA.....	168,97
ESPECIAL.....	224,37

V - A CATEGORIA da edificação será determinada pela soma de pontos das informações da edificação e equivale a um percentual do valor máximo de metro quadrado de edificação, sendo os pontos de informações da edificação, expressos na TABELA I, anexa a esta Lei.

VI - Coeficiente corretivo de CONSERVAÇÃO, referido pela sigla C, consiste em um grau atribuído ao imóvel construído conforme seu estado de conservação, sendo obtido através da seguinte tabela:

CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO
NOVA/ÓTIMA.....	1,00
BOM.....	0,90
REGULAR.....	0,70
MAU.....	0,50

VII - Coeficiente corretivo de SUBTIPO de edificação, referido pela sigla ST, consiste em um grau atribuído ao imóvel, de acordo com a caracterização, posição, situação da construção e fachada, obtido através da TABELA II, anexa a esta Lei.

§ 4º - Para o cálculo da FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO, será usada a seguinte fórmula:

$$\text{FRAÇÃO IDEAL} = \frac{\text{Área Terreno} \times \text{Área da unidade}}{\text{Área total da edificação}}$$

§ 5º - Para cálculo do valor venal dos imóveis urbanos, segundo os critérios anteriormente elencados, o valor unitário básico do metro quadrado de terreno é fixado em R$ 50,00 (cinquenta reais), e o valor unitário básico do metro quadrado de edificação é fixado em R$ 277,00 (duzentos e setenta e sete reais), sobre os quais incidem os coeficientes elencados nesta Lei.

§ 6º - Sem prejuízo da revisão anual, o valor venal dos imóveis urbanos será obrigatória e monetariamente corrigido, mensal e automaticamente, com base na variação mensal acumulada da Unidade de Referência - UR - do Município, verificada no curso de cada exercício.

§ 7º - Integram os dispositivos desta Lei, as tabelas I, II e III como anexos, para todos os fins e efeitos.

§ 8º - Fica aprovada a PLANTA GENÉRICA DE VALORES DO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ, anexa a esta Lei, que fica fazendo parte integrante da mesma."

Art. 2º - Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação, com efeitos a partir de 1º de janeiro de 1995.

Art. 3º - Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de São Sebastião do Caí, 16 de dezembro de 1994.

GERSON VEIT
Prefeito Municipal

TABELA I

TABELA DE PONTOS POR CATEGORIA

GABARITO PARA AVALIAÇÃO DA CATEGORIA POR TIPO DE EDIFICAÇÃO

	CASA/ SOBRADO	APARTAMENTOS	TELHEIRO	GALPÃO	INDÚSTRIA	LOJA	ESPECIAL
REVEST. EXTERNO							
S/REVESTIMENTO	0	0	0	0	0	0	0
EMBOÇO/REBOCO	5	5	0	9	8	20	16
ÓLEO	19	16	0	15	11	23	18
CAIÇÃO	5	5	0	12	10	21	20
MADEIRA	21	19	0	19	12	26	22
CERÂMICA	21	19	0	19	13	27	23
ESPECIAL	27	24	0	20	14	28	26
PISOS							
TERRA BATIDA	0	0	0	0	0	0	0
CIMENTO	3	3	10	14	12	20	10
CERÂMICA/MOSAICO	8	9	20	18	16	25	20
TÁBUAS	4	7	15	16	14	25	19
TACO	8	9	20	18	15	25	20
MAT. PLÁSTICO	18	18	27	19	16	26	20
ESPECIAL	19	19	29	20	17	27	21
FORRO							
INEXISTENTE	0	0	0	0	0	0	0
MADEIRA	2	3	2	4	4	2	3
ESTUQUE	3	3	3	4	3	2	3
LAJE	3	4	3	5	5	3	3
CHAPAS	3	4	3	5	3	3	3
COBERTURA							
PALHA/ZINCO/CAVACO	1	0	4	3	0	0	0
FIBROCIMENTO	5	2	20	11	10	3	3
TELHA	3	2	15	9	8	3	3
LAJE	7	3	28	13	11	4	3
ESPECIAL	9	4	35	16	12	4	3
INST. SANITÁRIA							
INEXISTENTE	0	0	0	0	0	0	0
EXTERNA	2	2	1	1	1	1	1
INTERNA SIMPLES	3	3	1	1	1	1	1
INTERNA COMPLETA	4	4	2	2	1	2	2
MAIS DE UMA INTERNA	5	5	2	2	2	2	2
ESTRUTURA							
CONCRETO	23	28	12	30	36	24	26
ALVENARIA	10	15	8	20	30	20	22
MADEIRA	3	18	4	10	20	10	10
METÁLICA	25	30	12	33	42	26	28
INST. ELÉTRICA							
INEXISTENTE	0	0	0	0	0	0	0
APARENTE	6	7	9	3	6	7	15
EMBUTIDA	12	14	19	4	8	10	17

TABELA II

TABELA DE SUBTIPOS

CARACTERIZAÇÃO	POSIÇÃO	SIT. CONST	FACHADA	VALOR
CASA/SOBRADO	ISOLADA	FRENTE	Alinhada	0,90
			Recuada	1,00
		FUNDOS	Qualquer	0,80
	GEMINADA	FRENTE	Alinhada	0,70
			Recuada	0,80
		FUNDOS	Qualquer	0,60
	SUPERPOSTA	FRENTE	Alinhada	0,80
			Recuada	0,90
		FUNDOS	Qualquer	0,70
	CONJUGADA	FRENTE	Alinhada	0,80
			Recuada	0,90
		FUNDOS	Qualquer	0,70
APARTAMENTO	QUALQUER	FRENTE	Alinhada	1,00
			Recuada	1,00
		FUNDOS	Qualquer	0,90
LOJA	QUALQUER	FRENTE	Alinhada	1,00
			Recuada	1,00
		FUNDOS	Qualquer	1,00
TELHEIRO	QUALQUER	QUALQUER	Qualquer	1,00
GALPÃO	QUALQUER	QUALQUER	Qualquer	1,00
INDÚSTRIA	QUALQUER	QUALQUER	Qualquer	1,00
ESPECIAL	QUALQUER	QUALQUER	Qualquer	1,00

TABELA III

TABELA DE EQUIVALÊNCIA ENTRE O FATOR DE LOCALIZAÇÃO E O VALOR DO M² DE TERRENO

ANO	1995	1996	1997	1998	1999
VALOR BASE	R$ 50,00	R$	R$	R$	R$
Fator de localização	Valor m² terreno	Valor m² terreno	Valor m² terreno	Valor m² terreno	Valor m² terreno
005	2,50				
008	4,00				
016	8,00				
022	11,00				
027	13,50				
033	16,50				
038	19,00				
044	22,00				
055	27,50				
066	33,00				
082	41,00				
099	49,50				
110	55,00				
119	59,50				
136	68,00				
152	76,00				
170	85,00				
190	95,00				