

LEI COMPLEMENTAR N° 15

PLANTA GENÉRICA DE VALORES

SUMÉ (PB), 21 de dezembro de 2010.

SUMÁRIO

Disposições Preliminares	
Capítulo I	
Das Disposições Gerais	
Seção I	
Dosa Valores dos Metros Quadrados de Terrenos e Edificações	
Seção II	
Da Pontuação específica sobre os terrenos	
Seção III	
Da Pontuação sobre a construção	
Capítulo II	
Dos Fatores Corretivos do Imóvel	
Seção I	
Dos Fatores Corretivos do Terreno	
Seção II	
Dos Fatores Corretivos da edificação	
Seção03 III	
Dos fatores corretivos de Localização do Imóvel	
Capítulo III	
Do cálculo do valor venal do Imóvel	

Lei Complementar nº 15/2010, de 21 de dezembro de 2010.

PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Estabelece valores do metro quadrado de área construída e não construída; fatores corretivos imobiliários do Município e dá outras providências.

Disposições Preliminares

Art. 1º. – Esta Lei estabelece os valores do metro quadrado (m²) de área construída e não construída e fatores corretivos imobiliários na zona urbana municipal, para o exercício financeiro de 2011 conforme preceitua a Lei Complementar nº 15/2010 (Código Tributário Municipal).

Capítulo I

Das Disposições Gerais

Seção I

Dos Valores dos Metros Quadrados de Terrenos e Edificações

Art. 2º. – Ficam estabelecidos em, respectivamente, em R\$ 15,00 (QUINZE REAIS) o valor dos metros quadrados de terrenos R\$ 40,00 (QUARENTA REAIS) para os imóveis edificados de uso residencial, em áreas construídas na zona urbana municipal, R\$ 45,00 (QUARENTA E CINCO REAIS) tratando-se de imóveis utilizados de uso, escritórios, apartamentos salas e oficinas em geral, R\$ 50,00 (CINCOENTA REAIS) tratando-se de imóveis com atividades industriais na zona urbana do município para o exercício financeiro subsequente ao da aprovação “desta lei.

Seção II

Da Pontuação específica sobre os terrenos

Art. 3º - Fica atribuído a cada item dos terrenos um valor específico, aplicável ao cálculo do respectivo Fator Corretivo, ou seja, quanto ao Perfil, situação e Pedologia dos Terrenos. (Quadro I).

Quadro I

Dados sobre o Terreno

Discriminação	Pontuação Específica
1 – Situação	
a) Mais de uma frente	110 pontos
b) Esquina	110 pontos
c) Frente	90 pontos
d) Terreno de vila	70 pontos
2 – Topografia	
a) Irregular	50 pontos
b) Aclive	95 pontos
c) Declive	90 pontos
d) Plano	100 pontos
3 - Pedologia	
a) Alagado	50 pontos
b) Inundável	80 pontos
c) Rochoso	90 pontos
d) Firme	100 pontos

Seção III

Da Pontuação Predial Específica

Art. 4º - Fica atribuído a cada item da edificação um valor específico, no que tange ao alinhamento, à situação e a posição da construção, utilizável para cálculo do respectivo Fator Corretivo. (Quadro II).

Quadro II
Dados sobre a Edificação

Discriminação	Pontuação Específica
1 – Alinhamento	
a) Alinhada	90 pontos
b) Recuada	100 pontos
2 – Situação	
a) Fundos	70 pontos
b) Frente	100 pontos
3 - Posição	
a) Geminada	90 pontos
b) Conjugada	90 pontos
c) Isolada	100 pontos
d) Semi-isolada	95 pontos

Capítulo II
Dos Fatores Corretivos do Imóvel

Art. 5º - Entende-se por fatores corretivos do imóvel os coeficientes utilizados para sociabilizar ou tornar mais justo o cálculo do valor venal do imóvel, visto que terrenos e construções apresentam características físicas bem diferentes e, se encontram em localizações bem diferenciadas.

Art. 6º - Aplicam-se ao cálculo do valor venal dos imóveis os seguintes fatores corretivos:

I – Terreno:

- a) Situação;
- b) Topografia;
- c) Pedologia;

II – Construção:

- a) Alinhamento;

- b) Situação;
- c) Posição;

III – Localização: Pela localização do terreno, respectiva edificação na zona urbana municipal.

Seção I

Dos Fatores Corretivos do Terreno

Art. 7º - Os fatores corretivos do terreno “FcT” será obtido através da soma dos pontos atribuídos a cada um deles, conforme a situação, topográfica e pedologia dos terrenos, dividindo-se o resultado por 100..

Seção II

Dos fatores Corretivos de Localização de Imóvel

Art. 8º - O coeficiente aplicado ao Fator corretivo da Edificação; FCE, será obtido através da soma dos pontos atribuídos ao alinhamento, situação e posição da edificação. Dividida por 100.

- a) **Fator I**, cujo coeficiente atribuído será igual a “1”, para os imóveis localizados no “Centro” da cidade e demais localidades representadas pela cor amarela conforme indicação no mapa e suas divisões
- b) **Fator II** com coeficiente igual a “0,85”, para os imóveis localizados e representados pela cor verde
- c) **Fator III** com coeficiente igual “0,8”, para os imóveis localizados na área vermelha
- d) **Fator IV** com coeficiente igual a “0,7”, para imóveis localizados na área azul

Capítulo III

Do Cálculo do Valor Venal Imobiliário

Art. 9º - O valor venal dos imóveis urbanos será determinado, levando-se em consideração os seguintes elementos e a aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor Venal} = [(\text{At} \times \text{K}_1 \times \text{Fct}) + (\text{Ac} \times \text{K}_2 \times \text{FcE})] \times \text{Flz.}$$

Onde:

- At** > Área do terreno
K₁ > Valor do m² do terreno;
Fct > Fator Corretivo do Terreno;
Ac > Área Construída;
K₂ > Valor do m² de área construída;
FcE > Fator Corretivo da Edificação;
Flz > Fator de Localização do Imóvel.

Parágrafo único – Tratando-se apenas do valor venal do terreno, a fórmula será:

$$\text{Valor Venal} = \text{At} \times \text{K}_1 \times \text{Fct.} \times \text{Flz.}$$

Art. 10 – Os valores imobiliários discriminados em moeda corrente nesta Lei serão atualizados por Decreto do Poder Executivo Municipal, até 90 (noventa) dias antes do término do exercício financeiro, com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA – E da fundação Getúlio Vargas ou outro venha substituí-lo.

§ 1º - O princípio nonagesimal não se aplica à fixação da base de cálculo do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, observado, porém a variação do índice oficial até o período anterior aos noventa dias de que trata o caput deste artigo.

§ 2º - Tratando-se de atualização diferenciada, a correção será feita através de lei complementar municipal.

§ 3º - Esta lei entrará em vigor, a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sumé, (PB), 21 de dezembro de 2010.

Francisco Duarte da Silva Neto
Prefeito do Município