

Lei nº 1.326, de 10 de Dezembro de 2018

"Edita a Planta Genérica de Valores - PGV, regula a forma de apuração do valor venal de imóveis do Município para fins fiscais e dá outras providências"

Autoria: Prefeito Caio Matheus

Processo: 520/2018

Projeto: 059/2018

Promulgação: 10/12/2018

Publicação: BOM 867, de 15/12/2018

Decreto:

Alterações:

Observação:

Caio Matheus, Prefeito do Município de Bertioga, faço saber que o Poder Legislativo Municipal aprovou em 2ª Discussão e Redação Final na 20ª Sessão Extraordinária realizada no dia 07 de dezembro de 2018, e que sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica editada, através desta Lei, a Planta Genérica de Valores - PGV, de imóveis situados na zona urbana e de expansão urbana do Município de Bertioga, nos termos do art. 14, da Lei Municipal n. 324, de 22 de dezembro de 1998, seus incisos e parágrafos, para fins de lançamentos de impostos predial urbano e territorial urbano que, devidamente rubricada e seus anexos, fazem parte desta Lei.

Art. 2º. Esta Lei estabelece para fins de cálculo de imposto predial urbano e territorial urbano:

I - valores por metro quadrado de terreno, de acordo com a sua localização urbana no Município (Anexo I);

II - valores por metro quadrado de edificação, de acordo com sua destinação, classificação e padrão (Anexo II);

Parágrafo Único. Os valores estabelecidos nos Anexos I e II desta Lei estão expressos em reais (R\$) e serão atualizados monetariamente, com periodicidade anual, nos termos do Código Tributário do Município de Bertioga.

Art. 3º. Além do contido no art. 2º, ficam ainda estabelecidos por este dispositivo legal:

I - setores urbanos cadastrais (Anexo III);

II - mapas de localização dos setores urbanos cadastrais (Anexo IV);

III - os fatores de profundidade, obsolescência e Coeficiente de Testada, (Anexo V), que serão aplicados no cálculo dos valores venais.

Art. 4º. Os Valores Venais do Terreno, da Construção e do Imóvel

(construído e não construído) utilizados para lançamento de tributos serão obtidos conforme disposto nos artigos 10, 11 e 12 desta Lei, sendo que os valores de referência observam a distribuição dos valores venais nos diversos padrões considerados, de acordo com a fórmula proposta pelo IBAPE e consubstanciada na NB-502/89; NBR-5676/90 e NBR 12.721-2006, tomando por base pesquisa de mercado.

§ 1º. Para ajuste ao poder contributivo da população, será aplicado o Redutor (R) equivalente a um desconto sobre os Valores Venais do Terreno calculados nos termos do art. 10, nos lançamentos do IPTU, nos seguintes percentuais:

I - 60,0 % (sessenta inteiros por cento) no primeiro exercício de vigência desta Lei;

II - 50,0 % (cinquenta inteiros por cento) no segundo exercício de vigência desta Lei;

III - 40,0 % (quarenta inteiros por cento) no terceiro exercício de vigência desta Lei; e

IV - 30,0 % (trinta inteiros por cento) a partir do quarto exercício de vigência desta Lei.

§ 2º. Nos lançamentos de IPTU sobre fatos geradores ocorridos a partir do primeiro exercício de vigência desta Lei, para ajuste adicional ao poder contributivo da população, será aplicado um limitador (L) para que a diferença de valor entre o crédito tributário apurado para lançamento referente ao exercício e o crédito tributário lançado no exercício anterior e devidamente atualizado monetariamente não exceda a 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento), para os quatro primeiros anos de vigência desta lei, e após esse prazo, o limitador será de 0,5% (cinquenta centésimos por cento) ao ano enquanto não ocorrer nova revisão da planta genérica de valores.

§ 3º. Havendo alteração de dados cadastrais do imóvel com efeitos a partir da vigência desta Lei, nos termos da Lei Municipal n. 324, de 22 de dezembro de 1998, art. 12, incisos I, II e III, o limitador (L) previsto no § 2º deste artigo será aplicado considerando o valor do imposto que seria devido no exercício anterior se fossem considerados os novos dados cadastrais e a atualização monetária.

§ 4º. Para as hipóteses em que a aplicação do redutor (R) previsto no parágrafo § 1º deste artigo resultar em decréscimo do valor do lançamento fiscal de IPTU quando comparado ao exercício anterior, fica estabelecido um piso (P) para o lançamento do IPTU sobre os fatos geradores ocorridos a partir do início de vigência desta Lei.

§ 5º. O piso (P) para lançamento do tributo, previsto no § 4º deste artigo, equivalerá ao valor apurado para o IPTU no exercício anterior, atualizado monetariamente.

Art. 5º. Na determinação do valor venal não serão considerados:

I - o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade;

II - as vinculações restritivas do direito de propriedade e o estado de comunhão.

Art. 6º. O valor unitário de metro quadrado de terreno corresponderá:

I - ao da face de quadra da situação do imóvel;

II - no caso de imóvel não construído, com duas ou mais esquinas, de duas ou mais frentes, ao do logradouro relativo a frente indicado no título de propriedade ou na falta deste ao do logradouro de maior valor;

III - no caso de imóvel construído em terreno com características do inciso anterior, ao do logradouro relativa à frente efetiva, ou havendo mais de uma, a frente principal;

IV - no caso de terreno interno ou de fundo, ao do logradouro que lhe dá acesso, ou, havendo mais de um logradouro de acesso, ao do logradouro a que haja sido atribuído o maior valor;

V - no caso de terreno encravado, ao do logradouro correspondente à servidão de passagem.

Art. 7º. A profundidade equivalente do terreno, para aplicação do fator de profundidade que trata a Tabela I, do Anexo V, será obtida mediante a divisão da área total do terreno pela sua testada, ou, no caso de terreno de duas ou mais frentes, pela soma das testadas, desprezando-se no resultado a fração de metro.

§ 1º. No caso de terrenos com uma esquina e construído, será adotada a testada correspondente à frente efetiva ou principal do imóvel.

§ 2º. No caso de terrenos com uma esquina e não construído, será adotada a testada correspondente à frente indicada no título de propriedade ou, na falta deste, a testada que possua maior valor unitário de metro quadrado de terreno.

§ 3º. No caso de terrenos com duas ou mais esquinas, construídos ou não, será aplicado o fator profundidade igual a 1,000000.

§ 4º. No caso de terrenos, onde existam construções pluri-habitacionais, será aplicado o fator profundidade igual a 1,000000.

§ 5º. No caso de terrenos, considerados como Glebas, será aplicado o fator profundidade igual a 1,000000.

§ 6º. No caso de terrenos encravados, terrenos de fundo, terrenos internos e terrenos de relevo irregular, será aplicado o fator de profundidade igual a 0,502400.

Art. 8º. O coeficiente de testada será calculado, mediante a apuração da raiz quarta da testada do imóvel dividida pela testada de referência, conforme disposto na Tabela IV, do Anexo V.

§ 1º. Fica estabelecido que a testada de referência é igual a 10 (dez) metros.

§ 2º. No caso de terrenos, onde existam construções pluri-habitacionais, será aplicado o coeficiente de testada igual a 1,000000.

§ 3º. No caso de terrenos, considerados como Glebas, será aplicado o coeficiente de testada a 1,000000.

§ 4º. No caso de terrenos encravados, terrenos de fundo, terrenos internos e terrenos de relevo irregular, será aplicado o coeficiente de testada igual a 1,000000.

§ 5º. Se a testada do terreno for menor que 05 (cinco) metros ou maior que 20 (vinte) metros, será aplicado o coeficiente de testada igual a 1,000000.

Art. 9º. Para os efeitos desta Lei, consideram-se:

I - terrenos de esquina: aquele em que os prolongamentos de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinam ângulos internos inferiores a 135 (cento e trinta e cinco) graus e superiores a 45 (quarenta e cinco) graus;

II - terreno de duas ou mais frentes: aquele que tem mais de uma testada para logradouros públicos, sem estar localizado na sua confluência;

III - terreno encravado: aquele que não se comunica com a via pública, exceto por servidão de passagem por outro imóvel;

IV - terreno de fundo: aquele que, situado no interior de quadra, se comunica com via pública por um corredor de acesso com largura igual ou inferior a 04 (quatro) metros;

V - terreno interno: aquele localizado em vila, passagem, travessa ou local assemelhado, acessório da malha viária do Município ou de propriedade de particulares, não relacionado na listagem de valores desta Lei.

Art. 10. O valor venal do imóvel de terreno resultará da multiplicação sucessiva, do valor do seu metro quadrado estabelecido no Anexo I, pela área do terreno, pelo respectivo coeficiente de testada previsto no art. 8º desta Lei, e ainda pelo fator de profundidade conforme estabelecido no art. 7º, parágrafos 1º ao 6º.

Art. 11. A construção será enquadrada em um dos tipos e padrões, estabelecidos nas Tabelas I a XXIX, do Anexo II, para resultar no valor venal da construção, decorrente da multiplicação sucessiva do valor unitário do metro quadrado da construção, constante das respectivas Tabelas I a XXIX, do Anexo II, pela área construída do imóvel e ainda pelo fator de obsolescência da Tabela III, do Anexo V.

Art. 12. Para apuração do valor venal do imóvel construído, será somado o valor venal do terreno ao valor venal da construção.

Art. 13. A área construída será obtida por meio das seguintes medições da situação fática do imóvel, considerando cada um de seus pavimentos:

I - nas áreas cobertas, pelas medidas de seus contornos externos das paredes ou pilares;

II - nas áreas pavimentadas descobertas de terraços, sacadas, quadras esportivas, helipontos e heliportos, pelas medidas de seus contornos externos;

III - nas coberturas de postos de serviços e assemelhados, pelas medidas de sua projeção vertical sobre o terreno;

IV - nas piscinas, pelas medidas dos contornos internos de suas paredes.

Parágrafo único. Quando a área construída for representada por número que contenha fração de décimetro quadrado, será feito o arredondamento para a unidade imediatamente inferior.

Art. 14. No cálculo de área construída das unidades autônomas de prédios

em condomínio, será acrescentada à área privativa de cada unidade, a parte correspondente às áreas comuns, em função de sua quota parte.

Art. 15. Para os efeitos desta Lei, as obras paralisadas ou em andamento, as edificações condenadas ou em ruína, as construções de natureza temporária e as construções de qualquer espécie, inadequadas à sua situação, dimensões, destino ou utilidade, não serão consideradas como área construída.

Art. 16. O valor unitário de metro quadrado de construção será obtido pelo enquadramento da construção num dos tipos das Tabelas I a XXIX, do Anexo II, em função da sua área predominante e no padrão de construção cujas características mais se assemelham às suas condições.

§ 1º Para fins de enquadramento de unidades autônomas de prédio em condomínio num dos padrões de construção previstos nas Tabelas I a XXIX, do Anexo II, será considerada a área construída correspondente à área total da unidade autônoma, acrescida da respectiva área de garagem, ainda que seja objeto de lançamento em separado.

§ 2º A unidade autônoma poderá ser enquadrada em padrão diverso daquele atribuído ao conjunto a que pertença, desde que apresente benfeitorias que a distingam, de forma significativa, das demais unidades autônomas.

Art. 17. A idade de cada prédio, para aplicação do fator de obsolescência de que trata a Tabela III, do Anexo V, corresponderá necessariamente à diferença entre o exercício fiscal a que se refere o lançamento tributário e o ano do término da construção ou, quando anterior, o de sua efetiva ocupação.

§ 1º. A idade de cada prédio será:

I - reduzida de 20,0% (vinte inteiros por cento), nos casos de pequena reforma ou reforma parcial;

II - contada a partir do ano da conclusão da reforma, quando esta for substancial.

§ 2º. Será adotada como idade original de construção, as datas de:

I - ampliação igual ou superior a 50,0% (cinquenta inteiros por cento) da área já construída;

II - reconstrução parcial;

III - lançamento tributário que abranja dois ou mais prédios, concluídos em exercícios diversos.

§ 3º. Quando o acréscimo de área edificada em imóvel residencial resultar da construção de abrigo para veículos ou de piscina, não será alterada a idade do prédio.

Art. 18. Toda edificação sofrerá uma depreciação de 7,0% (sete inteiros por cento) no valor de origem, depois do sexto ano de sua construção.

§ 1º Em cada período subsequente de 05 (cinco) anos, a edificação sofrerá depreciação equivalente a 7,0% (sete inteiros por cento) sobre seu valor de origem, de acordo

com a Tabela III do Anexo V.

§ 2º Nenhuma edificação poderá sofrer uma depreciação superior a 49,0% (quarenta e nove inteiros por cento) sobre o seu valor de origem, independentemente do ano de sua construção.

Art. 19. Os valores básicos unitários, definidos como valores médios, para os locais e as construções, são os constantes dos Anexos I e II.

Art. 20. Para lançamento e cobrança do imposto urbano em áreas definidas como Gleba pelo Código Tributário do Município, serão observados os valores venais estabelecidos em Lei específica.

Art. 21. Enquanto não for publicada a Lei prevista no artigo anterior, a Fazenda Municipal deverá observar os mesmos parâmetros, utilizados para o lançamento do imposto urbano, relativo ao exercício fiscal de 2018 (dois mil e dezoito).

Art. 22. O montante devido anualmente relativo ao imposto urbano será obtido com aplicação da alíquota correspondente sobre o valor venal do imóvel, conforme determinação do Código Tributário do Município.

Art. 23. Nos casos singulares de imóveis, para os quais a aplicação dos procedimentos previstos nesta Lei possa conduzir a tributação manifestamente injusta ou inadequada, poderá ser adotado, a requerimento e a expensas do interessado, processo de avaliação especial, sujeito aos procedimentos técnicos aplicáveis e à aprovação do órgão competente pela apuração do crédito tributário.

Art. 24. Será criada, através de decreto do Chefe do Poder Executivo, uma Comissão Permanente de Avaliação da Prefeitura do Município de Bertioga, constituída de servidores técnicos estáveis, para apreciar pedidos nos termos do artigo anterior e os feitos "ex officio" pelos órgãos da Administração.

Art. 25. Os valores unitários de metro quadrado de terreno e de metro quadrado de construção serão expressos nesta lei em moeda corrente e, no processo de cálculo para obtenção do valor venal do imóvel construído e não construído, o total será arredondado para a unidade monetária imediatamente inferior.

Art. 26. As disposições desta Lei são extensivas aos imóveis localizados nas áreas urbanizáveis e de expansão urbana.

Art. 27. O Prefeito Municipal poderá regulamentar esta Lei por Decreto para adoção de providências necessárias a sua execução.

Art. 28. Ficam mantidos os códigos de logradouros utilizados pela Fazenda Pública do Município de Bertioga, instituídos para seu território e vigentes no exercício fiscal de 2018.

Art. 29. As despesas decorrentes da aplicação da presente Lei serão suportadas por dotações próprias, suplementadas se necessário.

Art. 30. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2019.

Art. 31. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal n. 372, de 17 de novembro de 1999.