



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
CASA MALAQUIAS VIEIRA

LEI N.º 825/2021, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2021.

**INSTITUI A PLANTA GENÉRICA DE VALORES DO
MUNICÍPIO.**

A MESA DIRETORA DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE POÇÃO, Estado de Pernambuco, no uso de suas atribuições legais faz saber que a Câmara Municipal de Poção aprovou a seguinte **LEI**:

Art. 1º. Através do 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 Poção.

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

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

Rua Monsenhor Estanislau, 122 – 1º andar – centro – Poção – PE - CEP: 55.240-000

CNPJ: 11.463.346/0001-42 – e-mail: cmvpocao@hotmail.com

Site: www.camarapocao.pe.gov.br



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
CASA MALAQUIAS VIEIRA

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.

§ 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

AU = Área total da unidade

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



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
CASA MALAQUIAS VIEIRA

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;

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 edificadas.

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;



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
CASA MALAQUIAS VIEIRA

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.

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

Art. 16. Os valores contidos nesta Planta Genérica de Valores serão atualizados anualmente, pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) ou índice que lhe substitua.

Art. 17. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 18. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Plenário do Poder Legislativo em 14 de dezembro de 2021

José Silvestre Galindo Neto
-Presidente-

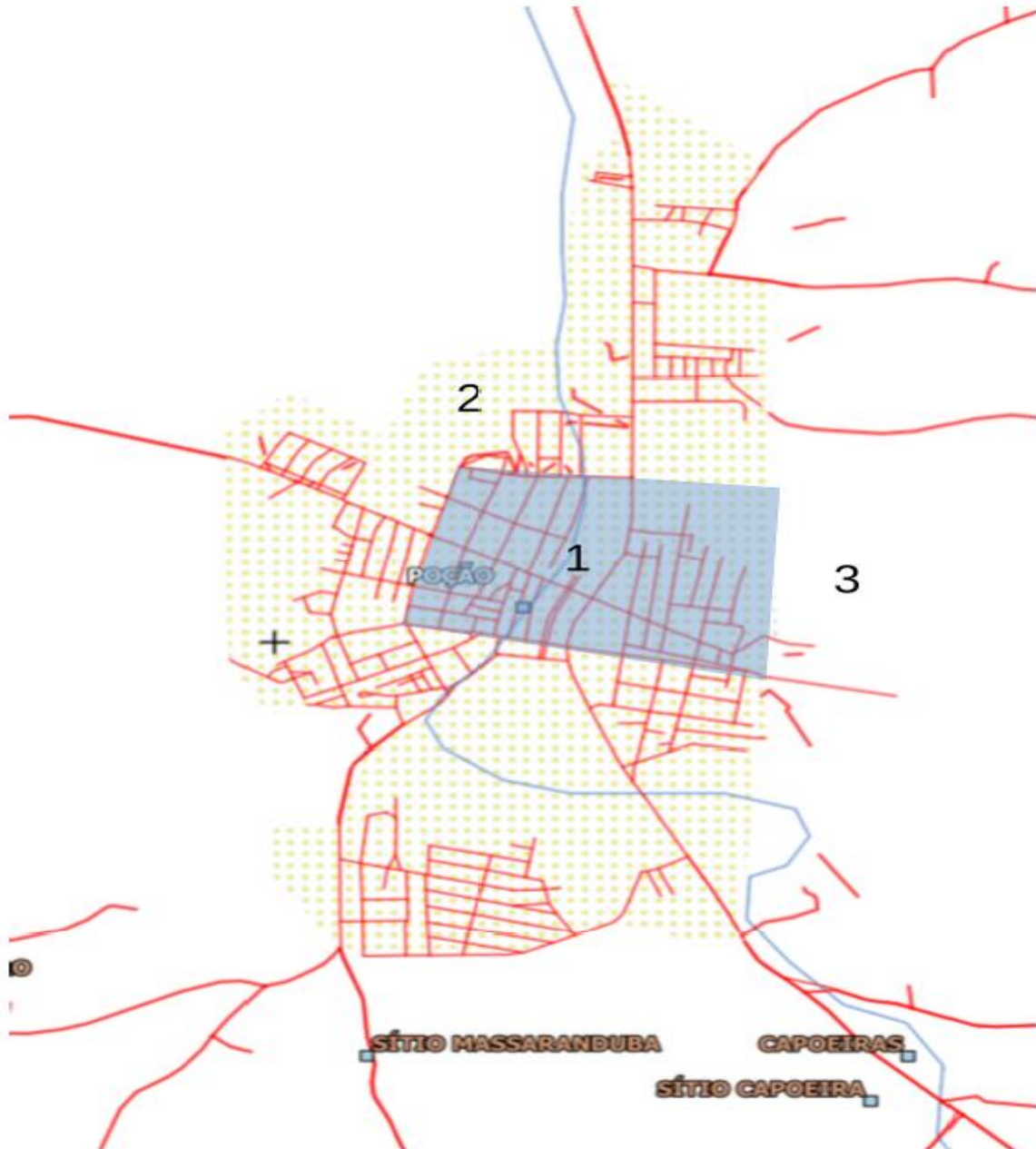
Junior Roberto Silva Bernardo
-1º Secretário-

Caíque Alberto de Oliveira Gerônimo
-2º Secretário-



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
CASA MALAQUIAS VIEIRA

ANEXO I



-  Zona 1
-  Zona 2
-  Zona 3



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
CASA MALAQUIAS VIEIRA

ANEXOII

TABELA I -Tabela de Valores do Metro Quadrado de Terreno

ZONA	VALOR EM R\$
1	50,00
2	45,00
3	40,00

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

GLEBA	FATOR
> 1.000 < 2.500 m ²	0,90
> 2.500 < 10.000 m ²	0,70
> 10.000 < 50.000 m ²	0,50
> 50.000 m ²	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	1574,66	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 m ²	100,01 a 250 m ²	Acima de 250m ²
Residencial (Prédio até 8 andares) - R8	até 1000m ²	1000,01 a 2000 m ²	Acima de 2000m ²
Residencial (Prédio acima de 8 andares) - R16	até 1000m ²	1000,01 a 2000 m ²	Acima de 2000m ²



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
CASA MALAQUIAS VIEIRA

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	0,08
Zona 2	0,07
Zona 3	0,06