

MENSAGEM JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 026/2022

Senhor Presidente;

Senhores Vereadores,

Encaminhamos para apreciação de Vossas Excelências o Projeto de Lei que *“Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores, para lançamento e cobrança dos impostos imobiliários, disciplina fórmula de cálculo, estabelece parâmetros e classificação das edificações do município de Boa Esperança-PR e dá outras providências.”*

Justifica tal proposta a necessidade de atualizar a redação da Planta Genérica de Valores, mantendo as disposições já aplicadas e modernizando o texto.

Diante do exposto, aguardamos por parte de Vossas Excelências a deliberação da matéria em conformidade com art.30 da Lei Orgânica.

Boa Esperança – PR, 03 de maio de 2022.

JOEL CELSO BUSCARIOL

Prefeito Municipal

Súmula: Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores, para lançamento e cobrança dos impostos imobiliários, disciplina fórmula de cálculo, estabelece parâmetros e classificação das edificações do município de Boa Esperança-PR e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA, Estado do Paraná, aprova, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte

LEI:

CAPÍTULO I
DA APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO

Seção I
DO VALOR VENAL DO IMÓVEL

Art.1º O valor venal dos imóveis corresponde ao resultado da soma dos valores venais das áreas edificadas e não edificadas. Nos termos do Código Tributário Municipal, o IPTU será calculado aplicando-se ao valor venal do imóvel, a alíquota de 1%, sendo alíquota progressiva no caso de terreno não edificado e 0,70% no caso de terreno edificado. O IPTU será lançado e arrecadado em cota única ou em 6 (seis) parcelas, cada uma correspondente a um DAM específico. Para a cota única, aplicar-se-á um desconto de 10%. Aplica-se também, às taxas de serviços públicos, que no caso de cota única, terão seu valor reduzido no mesmo percentual do IPTU.

Parágrafo único. Nos casos de condomínios edilícios, horizontais ou verticais, os valores venais serão calculados considerando-se as respectivas frações ideais dos terrenos e/ou das edificações.

Art.2º O Valor Venal do Imóvel será determinado em função dos seguintes elementos, tomados em conjunto separadamente: características do terreno: área, localização e situação; topografia e pedologia;

I. características da construção:
a) área e estado de conservação;
b) alinhamento e posição;

II. características do mercado:
a) preços correntes;
b) custo de produção.

Art.3º O valor venal do imóvel resultará na aplicação da seguinte fórmula de cálculo:

$VVI = VVT + VVE$, onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel

VVT = Valor Venal do Terreno

VVE = Valor Venal da Edificação

**Seção II
DO VALOR VENAL DO TERRENO**

Art.4º Os valores venais do terreno (VVT) resultarão na aplicação da fórmula de cálculo:

$VVT = AT \times VM^2T$, onde:

VVT = Valor Venal do Terreno

AT = Área do Terreno

VM^2T = Valor do metro quadrado do terreno.

§1º O valor do metro quadrado do terreno (VM^2T) será obtido através de uma planta de valores que estabelecerá o valor do M^2 do terreno por face de quadra. Este valor será corrigido de acordo com as características individuais, levando-se em conta a situação, a pedologia ou solo e a topografia ou perfil, assim teremos:

$VVT = VM^2T \times AT \times S \times P \times T$, onde:

VVT: Valor Venal do Terreno

VM^2T : Valor do Metro quadrado do terreno

AT= Área do Terreno

S = Coeficiente de situação do Terreno

P = Coeficiente de Pedologia do Terreno ou Solo

T = Coeficiente de Topografia do Terreno ou Perfil.

§2º Coeficiente corretivo das testadas para imóveis de esquina: Serão aplicados os seguintes coeficientes para os terrenos considerados de “esquina”, ou seja, que possuem mais de uma frente, como segue:

TESTADAS	COEFICIENTE
Testadas principais de até 10 (dez) metros de comprimento	0,90
Testadas principais de 11 (onze) a 20 (vinte) metros de comprimento	0,80
Testadas principais acima 20 (vinte) metros de comprimento	0,70

§3º Coeficiente corretivo da situação referido pela sigla “S”, consiste em um grau, atribuído ao imóvel conforme sua situação mais ou menos favorável dentro da quadra, conforme tabela que segue:

SITUAÇÃO	COEFICIENTE
Esquina, mais de 1 frente	1,10
Uma frente	1,00
Vila	0,80
Encravado	0,90
Gleba (área superior à 40.000,00m ²)	0,70

§4º Coeficiente corretivo de pedologia ou solo, referido pela sigla "P", consiste em um grau atribuído ao imóvel conforme as características do solo, conforme a tabela que segue:

PEDOLOGIA OU SOLO	COEFICIENTE
Alagado	0,70

Inundável	0,80
Firme	1,00
Combinação dos demais	0,60

§5º Coeficiente corretivo de topografia ou perfil, referido pela sigla "T", consiste em um grau, atribuído ao imóvel conforme as características do relevo do solo, conforme a tabela que segue:

TOPOGRAFIA OU PERFIL	COEFICIENTE
Plano	1,00
Aclive	0,90
Declive	0,80
Irregular	0,70

Art.5º Os valores venais da edificação (VVE) resultarão na aplicação da fórmula de cálculo abaixo definida:

$VVE = Ae \times VM^2$, onde se lê:

VVE = Valor Venal da Edificação

Ae = Área da Edificação

VM²e = Valor do metro quadrado da edificação

§1º O valor do metro quadrado de edificação para cada um dos seguintes tipos: casa/sobrado, apartamento, telheiro, galpão, fábrica/indústria, loja, construção precária e especial (entende-se por especial os prédios destinados às atividades escolares, cinemas, bancos, templos, teatros, hospitais e supermercados), será obtido tomando-se, por base o valor máximo do metro quadrado de cada tipo de edificação em vigor para o município ou para a região.

§2º O valor máximo referido no parágrafo anterior será corrigido de acordo com as características de cada edificação levando-se em conta a categoria, o estado de conservação e o subtipo para sua correta aplicação no cálculo do valor da Edificação.

§3º O valor do metro quadrado da edificação referido nos parágrafos §1 e §2º. deste artigo, será obtido aplicando-se a fórmula:

$VM^2e = VM^2I \times \frac{CAT}{100} \times C \times ST$, onde se lê:

VM²e = Valor do metro quadrado da edificação

VM²I = Valor do metro quadrado do tipo da edificação

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

C = Coeficiente corretivo de conservação da Edificação.

ST = Coeficiente corretivo de subtipo da edificação

§4º O valor do metro quadrado do tipo de edificação (VM²I) será obtido através da seguinte tabela:

TIPO DE CONSTRUÇÃO	VALOR POR M ² R\$
Casa/Sobrado	430,2006
Construção Precária	387,3598
Apartamento	688,3211
Loja	559,2704

Galpão	559,2704
Telheiro	322,6458
Fábrica/indústria	863,1380
Especial	688,3210

§5º A categoria da edificação será determinada pela soma de pontos ou pesos e equivale a um percentual do valor máximo de metro quadrado de edificação, conforme anexo I desta Lei.

§6º Coeficiente corretivo de Conservação, referido pela sigla "C", consiste em um grau atribuído ao imóvel construído, conforme seu estado de conservação, obedecendo a tabela a seguir:

CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	COEFICIENTE
Ótima	1,00
Bom	0,90
Regular	0,70
Mau	0,50

§7º Coeficiente corretivo do subtipo (ST) ou fatores corretivos da construção (FCC) consiste em um grau atribuído à edificação pelo produto das caracterizações, posição, situação ou localização e fachada ou alinhamento conforme segue:

SITUAÇÃO/LOCALIZAÇÃO/POSIÇÃO/CORREÇÃO	COEFICIENTE
1. Frente / Isolada / Alinhada	1,02
2. Frente / Isolada / Recuada	1,02
3. Frente / Conjugada / Alinhada	0,84
4. Frente / Conjugada / Recuada	0,92
5. Frente / Germinada / Alinhada	0,73
6. Frente / Germinada / Recuada	0,82
7. Fundos / Isolada / Alinhada	0,71
8. Fundos / Isolada / Recuada	0,71
9. Fundos / Conjugada / Alinhada	0,64
10. Fundos / Conjugada / Recuada	0,64
11. Fundos / Germinada / Alinhada	0,57
12. Fundos / Germinada / Recuada	0,57

Art. 6º Quando existir mais de uma unidade imobiliária construída no terreno será calculado a fração ideal e a testada ideal do terreno para cada unidade imobiliária.

§1º. Para o cálculo da fração ideal do terreno, será usada a seguinte fórmula:

$$\text{FRAÇÃO IDEAL} = \frac{\text{área da unidade} \times \text{área do terreno}}{\text{Área total edificada}}$$

§2º para cálculo da testada ideal, será usada a seguinte fórmula:

$$\text{TESTADA IDEAL} = \frac{\text{Área da unidade} \times \text{Testada}}{\text{Área do total edificada}}$$

Art.7º A incidência de um imposto (imposto Territorial Urbano ou Imposto Predial Urbano), exclui, automaticamente, a incidência do outro.

CAPÍTULO II DAS REVISÕES DO VALOR VENAL

Seção I DO PROCESSO DE AVALIAÇÃO ESPECIAL DE TERRENOS

Art.8º Em caso de terrenos desvalorizados em função de fatores que os depreciem poderá ser adotado processo de avaliação especial, nas seguintes hipóteses:

- I. localização;
- II. conformação topográfica desfavorável;
- III. ocorrência de áreas de preservação permanente - APPs;
- IV. fenômenos geológico-geotécnicos adversos;
- V. outras causas semelhantes, que impossibilitem seu pleno aproveitamento.

Parágrafo único. O processo de avaliação especial será iniciado mediante requerimento fundamentado do contribuinte, a ser protocolado até o dia 31 de março de cada exercício, devidamente instruído, contendo fotografias e plantas e/ou croquis ilustrativos.

Art.9º A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, observando parâmetros técnicos determinados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, emitirá parecer fundamentado, sugerindo o deferimento ou indeferimento da revisão do valor venal, aplicável ao caso, para fins de lançamento de IPTU, até o limite de 50% (cinquenta por cento).

Parágrafo único. O processo de avaliação especial deverá ser analisado pela autoridade tributária, e ser submetido à deliberação da Secretaria Municipal de Administração, podendo tais autoridades requerer a juntada de documentos complementares que acharem necessário.

Art.10 A Comissão de Avaliação Imobiliária poderá solicitar, sempre que julgar necessário, que o processo administrativo seja instruído com laudo técnico, independentemente da metragem do imóvel e de forma justificada.

Art.11 A revisão do valor venal por meio do processo de avaliação especial será válida apenas para o exercício no qual foi solicitada, não gerando qualquer direito adquirido.

Seção II DA REVISÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art.12 O contribuinte poderá requerer, a qualquer tempo, a revisão cadastral do imóvel, quanto à área edificada, sua categoria e padrão construtivo, para fins de apuração do valor venal da edificação, mediante preenchimento de formulário específico regulamentado por Decreto pelo chefe do Poder Executivo.

§1º Para efeitos de revisão do lançamento do IPTU do exercício em curso, o requerimento deverá ser protocolado até a data determinada para pagamento da cota única cada exercício, devidamente instruído.

§2º O requerimento será analisado pela Comissão de Avaliação Imobiliária, que emitirá parecer fundamentado, sugerindo o deferimento ou indeferimento da revisão do valor venal.

§3º. A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, no caso de deferimento da revisão do valor venal, indicará o percentual de desconto, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do valor venal da edificação.

§4º O processo de avaliação especial deverá ser analisado pelo Departamento de Tributação, e submetido à decisão da Secretaria Municipal de Administração, cabendo recurso da deliberação, nos termos do Código Tributário Municipal.

§5º Ao recurso de que trata o §4º deste artigo deverá obrigatoriamente ser anexado laudo técnico de avaliação do imóvel, nos casos de edificações com mais de 500 m² (quinhentos metros quadrados), devendo estar assinado por profissional habilitado em um dos seguintes conselhos:

I- Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Paraná - CREA, devendo ser anexada cópia da guia de recolhimento da Anotação de Responsabilidade Técnica - A.R.T,

II- Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado do Paraná - CRECI, devendo constar o nome e o número de registro do corretor responsável pela avaliação.

III- Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, devendo ser anexada cópia da guia de recolhimento da Anotação de Responsabilidade Técnica - A.R.T;

CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.13 Essa Lei convalida todas as determinações anteriores sobre a matéria, independentemente se legais ou infralegais.

Art.14. Os valores previstos no §4º do art.5º poderão ser corrigidos monetariamente anualmente mediante decreto através do índice IPCA, ou outro que o substitua.

Art.15 – Essa lei tem vigência na data de sua publicação, revogando todas as disposições contrárias.

Boa Esperança – Pr, 03 de maio 2022.

JOEL CELSO BUSCARIOL

PREFEITO



MUNICÍPIO DE BOA ESPERANÇA

ANEXO I									
TABELA DE PONTOS POR CATEGORIA									
GABARITO PARA AVALIAÇÃO DA CATEGORIA POR TIPO DE EDIFICAÇÃO									
CÓD	TIPO	Casa/Sob	Const. Precária	Apto	Loja	Galpão	Telheiro	Indústria	Especial
34	ESTRURUTA								
01	Alvenaria	15	5	19	9	15	13	15	19
02	Madeira	9	3	15	6	13	12	13	16
03	Metálico	18	6	18	14	25	18	25	18
04	Concreto	19	20	20	17	20	20	20	20
35	COBERTURA								
01	Palha/Zinco/Cavaco	1	1	0	1	1	1	1	1
02	Cimento Amianto	5	2	8	7	10	10	10	9
03	Telha de Barro	9	3	10	10	8	15	8	10
04	Laje	8	3	11	12	10	20	9	11
05	Especial	11	10	12	13	12	25	10	12
36	VEDAÇÃO								
01	Inexistente	0	0	0	0	0		0	0
02	Taipa	1	1	2	1	1		1	1
03	Alvenaria	4	2	3	3	4		4	4
04	Concreto	6	5	5	5	5		5	5
05	Madeira	3	2	1	4	3		3	3
37	FORRO								
01	Inexistente	0	0	0	0	0	0	0	0
02	Madeira	5	2	5	5	6	5	6	5
03	Estuque/Gesso	8	3	8	7	8	6	8	7
04	Laje	9	10	9	10	10	10	10	9
05	Chapas/PVC	7	2	7	8	9	8	9	8
38	REVEST. EXTERNO								
01	Inexistente	0	0	0	0	0		0	0
02	Reboco/Pintura	10	3	8	7	6		6	6
03	Cerâmico	12	4	10	9	8		8	8
04	Madeira	5	2	1	6	5		5	7
05	Especial	13	10	12	10	10		10	10
39	SANITARIOS								
01	Inexistente	0	0	0	0	0	0	0	0
02	Externo	3	1	0	3	3	3	3	2
03	Interno	5	2	10	5	5	4	5	5
04	Mais Que Um	10	3	11	10	10	5	8	8
05	Interno Completo	12	15	12	15	13	15	10	14
40	INST. ELÉTRICA								
01	Inexistente	0	0	0	0	0	0	0	0
02	Aparente	5	2	4	8	5	5	5	5
03	Embutida	10	10	10	10	10	10	10	10
41	PISO								
01	Terra Batida	0	0	0	0	0	0	0	0
02	Cimento	5	1	8	7	5	5	5	2
03	Cerâmico	15	5	15	10	10	10	10	8
04	Madeira/Carpet	10	3	18	9	6	6	6	5
05	Taco	16	5	16	11	11	11	11	13
06	Material Plástico	18	6	19	15	12	12	12	18
07	Especial	20	20	20	20	15	20	20	20