

ANEXOS

Anexo I - Tabelas de Valores, Fatores e Fórmulas - IPTU

As tabelas constantes do Anexo I desta Lei Complementar compreendem a forma de calcular a base de cálculo e o valor do Imposto Predial e Territorial Urbano, na forma descrita nos artigos pertinentes acima elencados.

O Valor do Imposto é determinado pela seguinte fórmula matemática:

$$VI = VVI \times AI$$

Onde:

VI = Valor do Imposto

VVI – Valor Venal do Imóvel

AI = Alíquota aplicável

O Valor Venal do Imóvel será obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$VVI = VVT + VVE$$

Onde:

VVI= Valor Venal do Imóvel

VVT= Valor Venal do Terreno

VVE= Valor Venal da Edificação

Anexo I-A – Valor Venal do Terreno

O Valor Venal do Terreno será assim determinado:

$$VVT = FIT \times Vm2t \times S \times P \times T \times FP \times FG \times FPav$$

FIT (Fração Ideal de Terreno) = É o quantitativo de terreno distribuído a cada unidade construída dentro do mesmo lote e será apurado através da seguinte formulação:

$$FIT = \frac{At}{ATE} \times AU$$

Onde:

At=Área do Terreno;

ATE= Área Total Edificada do Lote;

AU=Área da Unidade;

Vm2t= É o Valor do m² de terreno (Tabela do Anexo I-A, item 1 - Planta de Valores Genéricos de Terrenos);

S= Situação do terreno dentro da quadra;

P= Pedologia, é a consistência do solo;

T= Topografia, é o relevo do solo;

FP= Fator de Profundidade, é a determinante da profundidade média do terreno;

FG = Fator Gleba, é a determinante de redução do valor venal pelo tamanho do imóvel territorial.

FPav = Fator de Pavimentação.

1) Planta de Valores Genéricos de Terrenos

Ficam definidos os valores da Planta Genérica de Valores de Terrenos no Município por Faces de Quadra para fins de cobrança de IPTU. Até a conclusão dos trabalhos de recadastramento imobiliário, restarão vigentes os valores da Planta de Valores de Terrenos até o então vigentes, onde, após a conclusão do recadastramento em curso, esses valores serão revistos e fixados em lei complementar específica.

Obs.:

- Os valores fixados serão atualizados anualmente pela variação dos índices de inflação fixados em Decreto do Executivo.

- Para as novas quadras que foram abertas no Município, será atribuído valor para cada face de quadra com base na média das quadras e faces já fixadas para as quadras próximas.

- O mapa que define as zonas, quadras e faces de quadra do Município segue apenso a presente Lei Complementar.

2) Fatores de Homogeneização

São os fatores de homogeneização aqueles compreendidos nesta Lei Complementar a serem aplicados sobre o Valor Venal Padrão do Terreno constante na Planta de Valores Genéricos do Anexo I-A, para fins de apuração do Valor Venal dos Terrenos a ser utilizado como base de cálculo, levadas as situações de individualização de cada imóvel, em face dos dados cadastrais existentes no Fisco Municipal.

2.1) Situação do Terreno

Situação do terreno	FH
Meio de quadra	1,00
Esquina 2 frentes	1,20
Condomínios	1,30
Encravado	0,60

2.2) Topografia do Terreno

Topografia do terreno	FH
Plano (Em nível do logradouro)	1,00
Aclive	0,90
Declive	0,80
Irregular	0,70

2.3) Pedologia do Terreno

Pedologia do terreno	FH
Normal (Firme)	1,00
Alagado	0,70
Inundável	0,80
Rochoso	0,90

2.4) Fator Gleba

Fator Gleba	FH
Área de até 2.000,00 m ²	= 1,00
Se a área do terreno for > 2.000,01 e < 3.000,00 m ² , então fg	= 0,90
Se a área do terreno for >4.000,01 e < 4.000,00 m ² , então fg	= 0,80
Se a área do terreno for > 4.000,01 e < 5.000,00 m ² , então fg	= 0,70
Se a área do terreno for >5.000,01 e < 6.000,00 m ² , então fg	= 0,60
Se a área do terreno for >6.000,01 e < 8.500,00 m ² , então fg	= 0,50
Se a área do terreno for > 8,500,01 e < 10.000,00 m ² , então fg	= 0,40
Se a área do terreno for >10.000,01 e < 20.000,00 m ² , então fg	= 0,30
Se a área do terreno for >20.000,01 e < 50.000,00 m ² , então fg	= 0,20
Se a área do terreno for >50.000,01 e < 100.000,00 m ² , então fg	= 0,10
Se a área do terreno for >100.000,01 e < 200.000,00 m ² , então fg	= 0,05
Se a área do terreno for >200.000,01 m ² , então fg	= 0,05

2.5) Fator Profundidade (FP)

O Fator de profundidade elencado na tabela abaixo é determinado em razão da Profundidade Média do Imóvel. Assim, a profundidade média é calculada obedecida a seguinte fórmula:

$$PM = \frac{AT}{TT}$$

Onde:

PM = Profundidade Média

AT = Área Total do Terreno

TT = Testada do Terreno

Obs.:O Fator de Profundidade somente será aplicado para terrenos localizados em Meio de Quadra.

Os Fatores de Profundidade para aplicação na determinação do Valor Venal do Terreno, deverão obedecer a tabela abaixo:

FATORES DE PROFUNDIDADE (FP)

Profundidade Média	Fator	Profundidade Média	Fator
Até 10	0,7071	69	0,7614
11	0,7416	70	0,7559
12	0,7746	71	0,7506
13	0,8062	72	0,7454
14	0,8367	73	0,7402
15	0,8660	74	0,7352
16	0,8944	75	0,7303
17	0,9220	76	0,7255
18	0,9487	77	0,7207
19	0,9747	78	0,7161
De 20 a 40	1,0000	79	0,7116
41	0,9877	80	0,7071
42	0,9759	81 e 82	0,6984
43	0,9645	83 e 84	0,6901
44	0,9535	85 e 86	0,6820
45	0,9428	87 e 88	0,6742
46	0,9325	89 e 90	0,6667
47	0,9225	91 e 92	0,6594
48	0,9129	93 e 94	0,6523
49	0,9035	95 e 96	0,6455
50	0,8944	97 e 98	0,6389
51	0,8856	99 e 100	0,6325
52	0,8771	101 a 105	0,6172
53	0,8687	106 a 110	0,6030
54	0,8607	111 a 115	0,5898
55	0,8528	116 a 120	0,5774
56	0,8452	121 a 125	0,5657
57	0,8377	126 a 130	0,5547
58	0,8305	131 a 135	0,5443
59	0,8234	136 a 140	0,5345
60	0,8165	141 a 145	0,5252
61	0,8098	146 a 150	0,5164
62	0,8032	151 a 160	0,5000
63	0,7968	161 a 170	0,4851
64	0,7906	171 a 180	0,4714
65	0,7845	181 a 190	0,4588
66	0,7785	191 a 200	0,4472
67	0,7727		
68	0,7670	acima de 200	0,4472

Fator de Pavimentação	FP
Sem pavimento	0,75
Trilho	0,80
Pedras Irregulares	0,95
Paralelepípedo regular	1,00
Asfalto	1,10

Anexo I – B – Valor Venal Das Edificações

O Valor Venal das Edificações será assim determinado:

$$VVE = AuE \times Vm^2PVGE \times FCI$$

Onde:

VVE= Valor Venal da Edificação

AuE = Área da unidade Edificada

Vm² PVGE = Valor do metro quadrado da Planta de Valores Genéricos das Edificações

FCI = Fator Corretivo de Idade

1) Planta de Valores Genéricos das Edificações

Tipo Construção	Alto	Bom	Simples	Popular
Casa Alvenaria	R\$ 2.000,00	R\$ 1.300,00	R\$ 1.000,00	R\$ 700,00
Casa Mista	R\$ 1.260,00	R\$ 820,00	R\$ 630,00	R\$ 440,00
Casa Madeira	R\$ 800,00	R\$ 520,00	R\$ 400,00	R\$ 280,00
Apartamento	R\$ 1.400,00	R\$ 1.200,00	R\$ 900,00	R\$ 800,00
Sala / Loja Comercial	R\$ 1.500,00	R\$ 1.300,00	R\$ 1.050,00	R\$ 950,00
Pavilhões	R\$ 1.100,00	R\$ 800,00	R\$ 650,00	R\$ 500,00
Galpão Alvenaria	R\$ 500,00	R\$ 500,00	R\$ 500,00	R\$ 500,00
Galpão Madeira	R\$ 300,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00
Telheiros	R\$ 500,00	R\$ 400,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00
Box	R\$ 600,00	R\$ 500,00	R\$ 400,00	R\$ 400,00
Piscina	R\$10,00	R\$10,00	R\$10,00	R\$10,00
Antenas	R\$ 700	R\$ 700	R\$ 700	R\$ 700

2) Fator Corretivo de Idade da Construção

Idade da Construção (anos)	Depreciação		
	Concreto	Alvenaria	Mista / Madeira
De 0 - 10	1,00	1,00	1,00
Mais de 11 - 15	1,00	0,95	0,90
Mais de 16 - 25	0,95	0,90	0,80
Mais de 26 - 40	0,90	0,80	0,70
Mais de 40	0,80	0,70	0,60

2) Fator Estado de Conservação da Construção

Estado de Conservação	FH
Ótimo	0,90
Bom	0,90
Regular	0,95
Precário	1,00