

LEI Nº 204/2001

DE 11 DE DEZEMBRO DE 2001.

Estabelece a Planta de Valores para tributação de imóveis de utilização urbana, e dá outras providências

OSVALDO PEREIRA MACHADO, Prefeito Municipal de Tabai, Estado do Rio Grande do Sul.

FAÇO SABER, no uso das atribuições que me confere a Lei Orgânica do Município, que a Câmara Municipal aprovou e EU sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Estabelece a Planta de Valores para fins de tributação de imóveis de utilização urbana, complementando a Lei 099/98, de 24.12.1998 - Código Tributário Municipal, que trata do Imposto Sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU.


Parágrafo Único - Os ANEXOS I e II são parte integrante desta Lei.

Art. 2º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, surtindo seus efeitos a contar de 01 de janeiro de 2002.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TABAÍ, 11 de dezembro de 2001.


OSVALDO PEREIRA MACHADO
Prefeito Municipal

Registrado e Publicado.


JOÃO PAULA DE OLIVEIRA
Secretário de Administração

ANEXO II

LEI COMPLEMENTAR - IPTU PLANTA DE VALORES

PREFEITURA MUNICIPAL DE TABAÍ

ASSUNTO: Planta de Valores para
tributação de imóveis de utilização não rural

LOCAL: Município de Tabai- RS

DATA: 20 de abril de 2001.

Para tributação de imóveis de utilização não rural no Município de Tabai, aplica-se o Código Tributário Municipal. Para obtenção do valor venal de terrenos e prédios utiliza-se a presente Planta de Valores composta basicamente pelas plantas de setorização cadastral e Fórmula com utilização de índices fixos e variáveis para obtenção do valor base de cálculo do IPTU- Imposto Predial e Territorial Urbano dos imóveis existentes.

Como índice variável tem-se apenas a URM- Unidade de Referência Municipal, os demais índices são fixos e são definidos conforme as características do terreno e das benfeitorias, conforme segue:

1. SETORIZAÇÃO

Cada imóvel está inserido em pelo menos um dos 12 Setores (S1, S2, S3, ..., S11, S99) cadastrados, que possuem características distintas para valoração dos imóveis no que diz respeito aos índices para terrenos e prédios, estes Setores estão identificados na planta da zona urbana da cidade (anexo I):

O imóvel que estiver simultaneamente sobre mais de um Setor será tributado como se estivesse em um único Setor (índice de setor), independente das demais características.

2. APLICAÇÃO DA FÓRMULA DE HARPER

Para cada terreno será utilizada a Fórmula de Harper, que relaciona a área do terreno com a testada e a profundidade padrão. Utiliza-se a Profundidade Padrão (PP) de 30 metros e a Profundidade Média (PM) será determinada pelo resultado da divisão da área do terreno pela testada do mesmo.

Pela fórmula: $IC = \sqrt{PP / PM}$, obtém-se o Índice de Correção (IC).

Em seguida multiplica-se a Área Real (AR) do terreno pelo Índice de Correção (IC) e tem-se a Área Corrigida (AC): $AC = AR \times IC$.

3. ÁREA ADOTADA PARA TERRENO

A Área Adotada (AA) para o terreno, utilizada para base de cálculo do IPTU, é obtida a partir da Área Corrigida (AC) obedecendo o seguinte:

para AC menor ou igual a 1.000 m², utiliza-se $AA = AC$;

para AC maior que 1.000 m² e menor ou igual a 10.000 m², $AA = 1.000\text{m}^2$;

para AC maior que 10.000 m² e menor ou igual a 100.000 m², $AA = 3.000\text{m}^2$;

para AC maior que 100.000 m², utiliza-se $AA = 7.000\text{m}^2$.

4. ÍNDICES

Para diferenciar as características dos imóveis é necessário considerar os índices abaixo.

4.1. ÍNDICES INCIDENTES SOBRE OS TERRENOS

Estes índices comporão a fórmula para cálculo do valor venal do terreno. Para tanto considera-se características como: Setor de maior valorização unitária atingido pelo terreno, situação, condições físicas, ocupação e equipamentos e serviços do logradouro, conforme segue:

4.1.1. SETOR DO TERRENO (ST)

Utiliza-se para efeito de cálculo do valor venal o Setor onde se encontra o terreno.

No caso de o terreno pertencer a mais de um Setor considera-se o aquele que possui maior índice.

Segue abaixo os Setores com os respectivos índices fixados para cada metro quadrado da área adotada (AA) de terreno:

Setor 1, índice ST = 15

Setor 2, índice ST = 12

Setor 3, índice ST = 15

Setor 4, índice ST = 11

Setor 5, índice ST = 13

Setor 6, índice ST = 12

Setor 7, índice ST = 8
Setor 8, índice ST = 9
Setor 9, índice ST = 10
Setor 10, índice ST = 8
Setor 11, índice ST = 7
Setor 99, índice ST = 5

4.1.2. SITUAÇÃO (SI)

Refere-se ao posicionamento do terreno no quarteirão ou via, e possui os seguintes índices:

Terreno de esquina, índice SI = 1,0
Terreno em meio de quadra, índice SI = 0,7
Terreno de frente para viela (largura menor que 10 metros), índice SI = 0,5
Terreno encravado, índice SI = 0,3

4.1.3. CONDIÇÕES FÍSICAS (CF)

Considera-se a diferença de nível do terreno em relação ao logradouro e se o mesmo é inundável, com os seguintes índices:

Terreno no nível do logradouro, índice CF = 1,0
Terreno acima do nível do logradouro, índice CF = 0,8
Terreno abaixo do nível do logradouro, índice CF = 0,6
Terreno inundável, índice CF = 0,2

4.1.4. OCUPAÇÃO (OC)

Considera-se o modo de ocupação do terreno ou se o mesmo possui prédio em ruínas, com os seguintes índices:

Terreno baldio, índice = 1,0
Terreno edificado, índice = 0,2
Terreno com prédio em construção ou com obra paralisada, índice = 0,5
Terreno com prédio em ruínas ou em demolição, índice = 0,8

4.1.5. EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS NO LOGRADOURO (EQ)

São considerados, para efeito de obtenção de parte do valor venal do terreno, apenas os seguintes equipamentos e serviços existentes no logradouro: rede de água, rede de esgoto pluvial, iluminação pública, limpeza urbana, coleta de resíduos sólidos urbanos, pavimentação e policiamento.

Os índices baseiam-se na quantidade de equipamentos e serviços acima citados, ou seja:

Logradouro com nenhum (0) equipamento ou serviço, índice EQ = 0,0
Logradouro com um (1) equipamento ou serviço, índice EQ = 0,3

Logradouro com dois (2) equipamento(s) e/ou serviço(s), índice EQ = 0,5
Logradouro com três (3) equipamento(s) e/ou serviço(s), índice EQ = 0,6
Logradouro com quatro (4) equipamento(s) e/ou serviço(s), índice EQ = 0,7
Logradouro com cinco (5) equipamento(s) e/ou serviço(s), índice EQ = 0,8
Logradouro com seis (6) equipamento(s) e/ou serviço(s), índice EQ = 0,9
Logradouro com sete (7) equipamento(s) e/ou serviço(s), índice EQ = 1,0

4.2. ÍNDICES INCIDENTES SOBRE OS PRÉDIOS

Estes índices comporão parte da fórmula para cálculo do valor venal da unidade predial tributável. Para tanto considera-se características predominantes da unidade como: setor onde está o terreno, tipo de edificação, destinação, utilização, localização, espécie, acabamento, estado de conservação, cobertura, forro, piso, esquadrias, revestimento externo, revestimento interno, pintura interna, instalações sanitárias, instalações hidráulicas e instalações elétricas, conforme segue:

4.2.1. SETOR DO PRÉDIO (SP)

Utiliza-se o mesmo Setor utilizado para determinar o valor básico do terreno com os seguintes índices por metro quadrado de área construída da unidade (AC):

Setor 1, índice SP = 280
Setor 2, índice SP = 240
Setor 3, índice SP = 280
Setor 4, índice SP = 230
Setor 5, índice SP = 260
Setor 6, índice SP = 240
Setor 7, índice SP = 200
Setor 8, índice SP = 210
Setor 9, índice SP = 220
Setor 10, índice SP = 200
Setor 11, índice SP = 190
Setor 99, índice SP = 190

4.2.2. TIPO DE EDIFICAÇÃO (TE)

Cada unidade deve ser enquadrada em um dos seguintes tipos de edificação, obtendo-se o respectivo índice:

Casa (residencial), índice TE = 0,8
Apartamento (residencial), índice TE = 0,6
Sala no nível do logradouro (comercial), índice TE = 1,0
Conjunto abaixo ou acima do nível do logradouro (comercial), índice TE = 1,0

Loja com residência (comercial), índice TE = 1,0
Loja (comercial), índice TE = 1,0
Loja conjugada repartida por divisórias leves (comercial), índice TE = 1,0
Casa geminada (residencial), índice TE = 0,6
Garagem (galpão), índice TE = 0,3
Telheiro (galpão), índice TE = 0,3
Galpão (galpão), índice TE = 0,3
Barraco (galpão), índice TE = 0,3
Porão (residencial), índice TE = 0,3
Pavilhão (industrial), índice TE = 0,5

4.2.3. DESTINAÇÃO (DE)

A destinação da unidade resulta num dos seguintes índices:

Residencial, índice DE = 0,7
Comercial, índice DE = 1,0
Industrial, índice DE = 0,5
Prestação de serviços, índice DE = 0,8
Atividades culturais diversas, índice DE = 0,0
Serviço público, índice DE = 0,0
Bancária, índice DE = 1,0
Escolar, índice DE = 0,0
Hotel, índice DE = 1,0
Residencial e comercial, índice DE = 0,8
Outra (Igreja, agrícola e hospital), índice DE = 0,0

4.2.4. UTILIZAÇÃO (UT)

Quanto a utilização, cada unidade possui um dos seguintes índices:

Própria, índice UT = 1,0
Alugada, índice UT = 1,0
Cedida, índice UT = 1,0

4.2.5. LOCALIZAÇÃO (LO)

Quanto a localização do prédio no terreno, define-se um dos seguintes índices:

Prédio que possui frente para o logradouro, índice LO = 1,0
Prédio que não possui frente para o logradouro, índice LO = 0,7

4.2.6. ESPÉCIE (EP)

Os prédios são construídos com materiais diversos resultando em um dos seguintes índices:

Alvenaria e concreto armado (alvenaria), índice EP = 1,0

Alvenaria (alvenaria), índice EP = 0,7

Mista (madeira) ou materiais especiais, índice EP = 0,5

Madeira (madeira), índice EP = 0,3

4.2.7. ACABAMENTO (AB)

O índice quanto ao acabamento do prédio é definido por apenas um dos abaixo citados:

Alto, índice AB = 1,0

Bom, índice AB = 0,7

Normal, índice AB = 0,5

Baixo, índice AB = 0,2

4.2.8. ESTADO DE CONSERVAÇÃO (EC)

Um dos índices abaixo será utilizado para definir o estado de conservação do prédio são:

Bom, índice EC = 0,0

Regular, índice EC = 0,5

Ruim, índice EC = 1,0

4.2.9. COBERTURA (CO)]

Um dos índices abaixo será definido para o tipo de cobertura do prédio:

Laje de concreto armado, índice CO = 0,5

Telha de fibro-cimento ou similar, índice CO = 0,6

Telha cerâmica, índice CO = 0,7

Telha zinco, índice CO = 0,3

Outros tipos, índice CO = 0,3

4.2.10.FORRO (FO)

O forro predominante da unidade define um dos seguintes índices:

Laje de concreto armado, índice FO = 1,0

Estuque, índice FO = 0,5

Chapas, índice FO = 0,5

Madeira, índice FO = 0,5

Sem forro, índice FO = 0,0

4.2.11. PISO (PS)

O piso predominante de cada unidade define um dos seguintes índices:

Cerâmica ou mármore, índice PS = 0,8
Taco de madeira de lei ou tabuão, índice PS = 0,8
Assoalho de madeira, índice PS = 0,5
Forração, índice PS = 0,5
Lajota, índice PS = 0,5
Cimentado, índice PS = 0,3
Sem piso, índice PS = 0,0

4.2.12. ESQUADRIAS (ES)

O material predominantes utilizados nas esquadrias do prédio define um dos seguintes índices:

Alumínio, índice ES = 0,8
Madeira especial, índice ES = 1,0
Madeira padronizada, índice ES = 0,5
Basculante de ferro, índice ES = 0,5
Tampão de madeira, índice ES = 0,0

4.2.13. REVESTIMENTO EXTERNO (RE)

O revestimento externo do prédio define um dos seguintes índices:

Pedra, mármore ou material cerâmico, índice RE = 0,8
Massa fina, índice RE = 0,6
Madeira tratada, índice RE = 0,4
Reboco, índice RE = 0,4
Sem revestimento ou madeira simples, índice RE = 0,0

4.2.14. REVESTIMENTO INTERNO (RI)

O revestimento interno de cada unidade define um dos seguintes índices:

Pedra, mármore ou material cerâmico, índice RI = 0,8
Massa fina, índice RI = 0,6
Parede dupla de madeira, índice RI = 0,4
Reboco, índice RI = 0,4
Sem revestimento ou madeira simples, índice RI = 0,0

4.2.15. PINTURA INTERNA (PI)

A pintura interna de cada unidade define um dos seguintes índices:

Pintura acrílica, plástica ou óleo, índice PI = 0,8
Caição ou similar, índice PI = 0,4
Sem pintura, índice PI = 0,0

4.2.16. INSTALAÇÕES SANITÁRIAS (IS)

As instalações sanitárias de cada unidade define um dos seguintes índices:

Mais de uma instalação, índice IS = 1,0

Uma instalação completa, índice IS = 0,7

Instalação simples, índice IS = 0,5

Instalação externa, índice IS = 0,2

Sem instalação, índice IS = 0,0

4.2.17. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS (IH)

As instalações hidráulicas de cada unidade define um dos seguintes índices:

Embutida com mais de 3 torneiras, índice IH = 1,0

Aparente com mais de 3 torneiras, índice IH = 0,5

Até 3 torneiras, índice IH = 0,2

Sem instalações, índice IH = 0,0

4.2.18. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (IE)

As instalações elétricas de cada unidade define um dos seguintes índices:

Embutida com mais de 3 lâmpadas, índice IE = 1,0

Aparente com mais de 3 lâmpadas, índice IE = 0,5

Até 3 lâmpadas, índice IE = 0,2

Sem instalações, índice IE = 0,0

4.2.19. DEPRECIACÃO (DP)

O valor obtido para as benfeitorias será multiplicado pelo índice de depreciação (DP), varia com o material utilizado, tipo de ocupação e idade aparente do prédio, conforme tabela abaixo:

Prédios de	Tipo	Idade apar. 0 a 5 anos	Idade apar. 6 a 10 anos	Idade apar. 11 a 20anos	Idade apar. +de20anos
Madeira, misto ou	Residencial	0,80	0,60	0,40	0,20
	Comercial	0,80	0,60	0,40	0,20
Estrut.	Industrial	0,80	0,60	0,40	0,20
Metálica	Prest.Serviços	0,80	0,60	0,40	0,20
	Ativ.Culturais	0,80	0,60	0,40	0,20
	Serv. Público	0,80	0,60	0,40	0,20
	Bancário	0,80	0,60	0,40	0,20

	Escolar	0,80	0,60	0,40	0,20
	Hotel	0,80	0,60	0,40	0,20
	Galpão/outros	0,70	0,50	0,30	0,10
	Res./Comércio	0,80	0,60	0,40	0,20
Alvenaria e/ou Concreto	Residencial	0,90	0,70	0,60	0,40
	Comercial	0,85	0,70	0,60	0,40
	Industrial	0,75	0,65	0,50	0,35
	Prest.Serviços	0,85	0,70	0,60	0,40
	Ativ.Culturais	0,85	0,70	0,60	0,40
	Serv. Público	0,85	0,70	0,60	0,40
	Bancário	0,85	0,70	0,60	0,40
	Escolar	0,85	0,70	0,60	0,40
	Hotel	0,85	0,70	0,60	0,40
	Galpão/outros	0,70	0,60	0,40	0,30
	Res./Comércio	0,85	0,70	0,60	0,40

5. FORMULAÇÃO PARA OBTENÇÃO DO VALOR BASE DE CÁLCULO

5.1. FÓRMULA PARA TERRENOS

Os imóveis não edificados terão a seguinte fórmula para obtenção do valor base de cálculo do terreno (VBT) para fins de IPTU:

$$VBT = AA \times ST \times (0,2 \times SI + 0,2 \times CF + 0,4 \times OC + 0,2 \times EQ) \times URM$$

onde: VBT = valor base de cálculo do terreno em reais (R\$)

AA = área adotada do terreno

ST = índice de setor do terreno

SI = índice de situação do terreno

CF = índice de condições físicas do terreno

OC = índice de ocupação do terreno

EQ = índice de equipamentos e serviços do logradouro

URM = Unidade de Referência Municipal em reais (R\$).

5.2. FÓRMULA PARA PRÉDIOS

Os imóveis edificados, concluído ou não, compreendendo o terreno com a respectiva construção e dependências terão a seguinte fórmula para obtenção do valor base de cálculo do prédio (VBP) para fins de IPTU:

$$\text{VBP} = (\text{AA} \times \text{ST} \times (0,2 \times \text{SI} + 0,2 \times \text{CF} + 0,4 \times \text{OC} + 0,2 \times \text{EQ}) + \text{AP} \times \text{SP} \times (0,2 \times \text{TE} + 0,1 \times \text{DE} + 0,05 \times \text{UT} + 0,1 \times \text{LO} + 0,05 \times \text{EP} + 0,05 \times \text{AB} + 0,05 \times \text{EC} + 0,02 \times \text{CO} + 0,03 \times \text{FO} + 0,05 \times \text{PS} + 0,05 \times \text{ES} + 0,05 \times \text{RE} + 0,05 \times \text{RI} + 0,02 \times \text{PI} + 0,05 \times \text{IS} + 0,03 \times \text{IH} + 0,05 \times \text{IE}) \times \text{DP}) \times \text{URM}$$

onde: VBP = valor base de cálculo do prédio em reais (R\$)

AA = área adotada do terreno

ST = índice de setor do terreno

SI = índice de situação do terreno

CF = índice de condições físicas do terreno

OC = índice de ocupação do terreno

EQ = índice de equipamentos e serviços do logradouro

AP = área construída

SP = índice de setor do prédio

TE = índice de tipo de edificação da unidade

DE = índice destinação da unidade

UT = índice de utilização da unidade

LO = índice de localização do prédio

EP = índice de espécie do prédio

AB = índice de acabamento do prédio

EC = índice do estado de conservação do prédio

CO = índice do tipo de cobertura do prédio

FO = índice do tipo de forro da unidade

PS = índice do tipo de piso da unidade

ES = índice do tipo de esquadrias do prédio

RE = índice do tipo de revestimento externo do prédio

RI = índice do tipo de revestimento interno da unidade

PI = índice do tipo de pintura

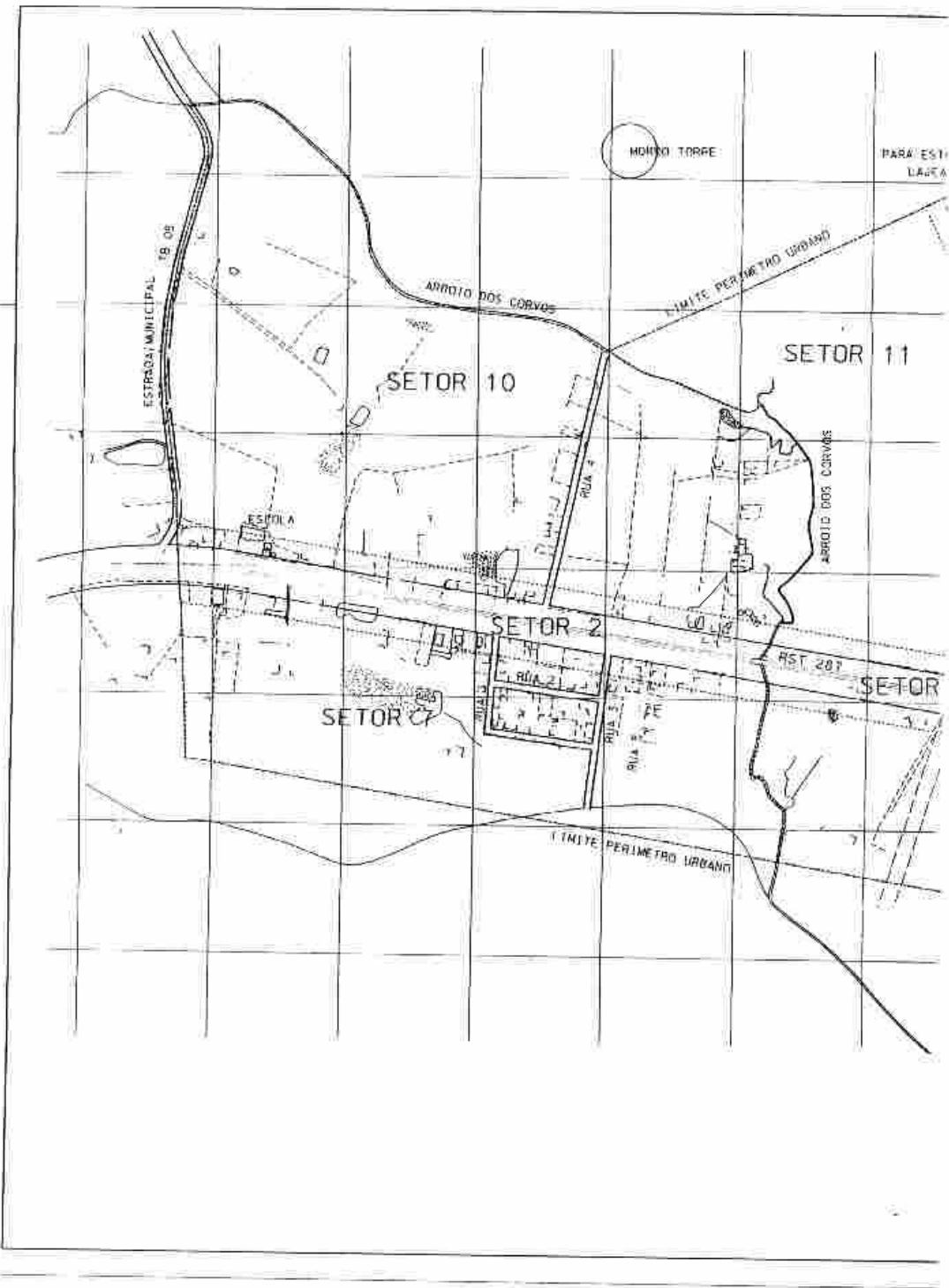
IS = índice das instalações sanitárias da unidade

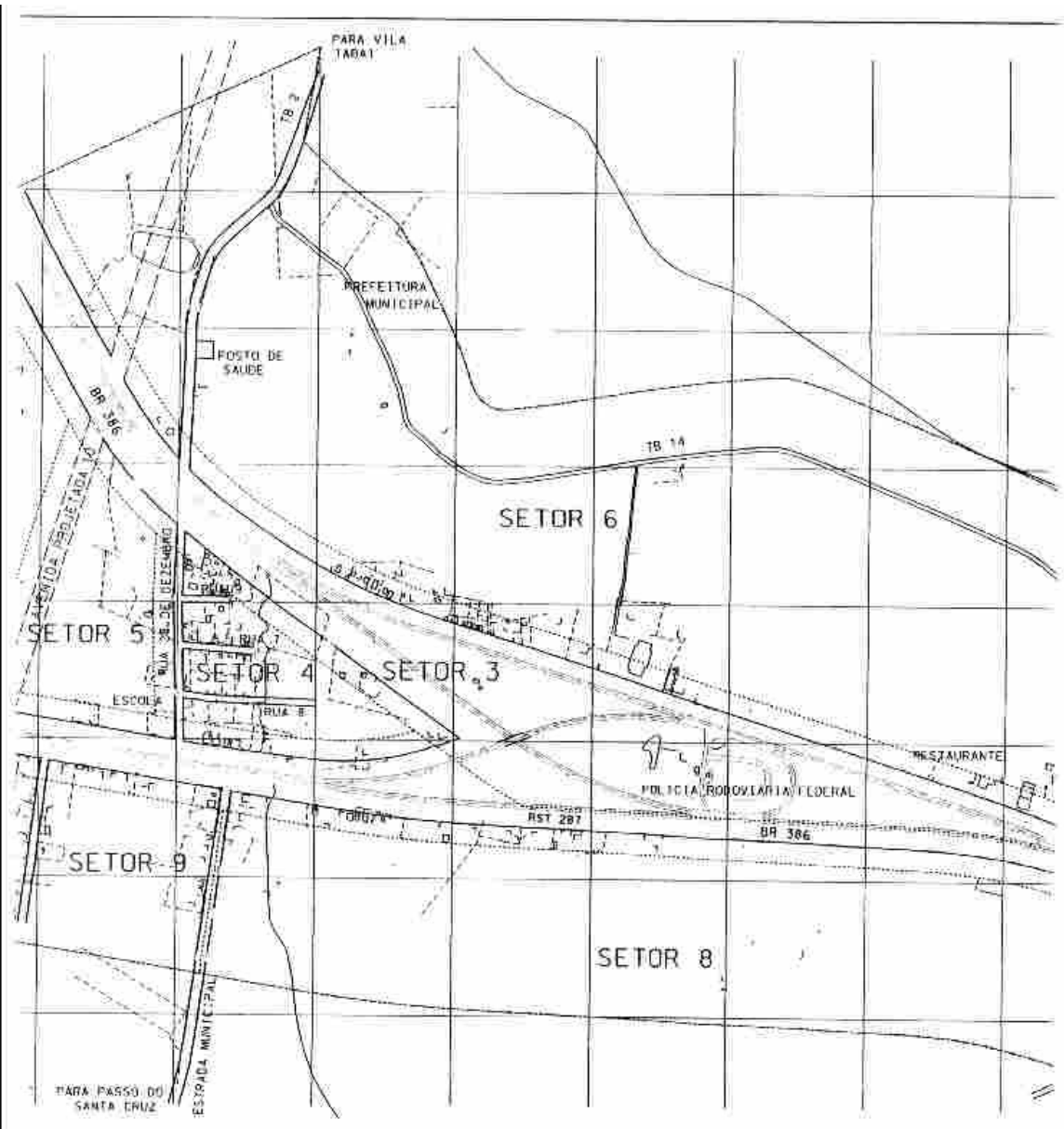
IH = índice das instalações hidráulicas da unidade

IE = índice das instalações elétricas da unidade

DP = índice de depreciação do prédio

URM = Unidade de Referência Municipal em reais (R\$).





- LEGENDA:**
- LIMITE DE SETOR
 - LIMITE DO PERÍMETRO URBANO

PLANTA

