

**REGULAMENTA A FORMA DE OBTER O VALOR VENAL PARA COBRANÇA DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU), PREVISTO NA LEI MUNICIPAL N.º 073 DE 24/12/93, FIXA VALORES DO M<sup>2</sup> DE CONSTRUÇÕES, O VALOR DO M<sup>2</sup> DA GLEBA DE TERRA E DO TERRENO, E ESTABELECE A FORMA E O PRAZO PARA PAGAMENTO, REFERENTE AO EXERCÍCIO DE 2009.**

**DANILMAR DA COSTA**, Prefeito Municipal de Nicolau Vergueiro/RS, no uso de suas atribuições legais, em conformidade com a Lei Municipal n.º 073 de 24/12/93 e suas alterações posteriores, e de acordo com o relatório da Comissão de Avaliação dos Imóveis constituída através da Portaria n.º 102/2009 de 13.04.2009,

**D E C R E T A :**

**Art. 1º** - O valor venal do bem imóvel será obtido através da soma do valor venal do terreno ao valor da edificação, de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_v = V_{vt} + V_{ve}$$

onde:

**V<sub>v</sub>** = Valor venal do imóvel

**V<sub>vt</sub>** = Valor venal do terreno

**V<sub>ve</sub>** = Valor venal da edificação

**Art. 2º** - Para efeito de determinação do valor venal do bem imóvel, considera-se:

**a)** Valor venal do terreno, aquele obtido através da multiplicação da área do terreno pelo valor genérico do metro quadrado do terreno, aplicando os fatores de correção, de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_{vt} = V_{gm2t} \times A_{tc} \times P \times T \times S$$

onde:

**V<sub>vt</sub>** = valor venal do terreno

**V<sub>gm2t</sub>** = valor genérico do metro quadrado do terreno

**A<sub>tc</sub>** = área do terreno corrigido

**P** = fator corretivo de pedologia

**T** = fator corretivo de topografia

**S** = fator corretivo de situação do terreno

**b)** valor da edificação, aquela obtida através da multiplicação do valor genérico do metro quadrado da construção por um percentual indicativo da categoria da construção e pela área construída da unidade, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\mathbf{Vve = Vgm2c \times \frac{CAT}{100} \times Ac \times EC}$$

onde:

**Vve** = Valor venal da edificação

**Vgm2c** = Valor genérico do metro quadrado da construção

**CAT** = percentual indicativo da categoria da construção  
**100**

**Ac** = Área construída da unidade

**EC** = estado de conservação

§ 1º.- O valor genérico do metro quadrado do terreno e da gleba (Vgm2t) será obtido através da “ Tabela Terreno” , anexa a este Decreto.

§ 2º.- O valor do m2 da construção, será obtido através da “ Tabela de Valores do m2 de Construção”, anexa a este Decreto.

§ 3º.- O fator corretivo de pedologia, designado pela letra “p” , é atribuído ao imóvel conforme as características do solo ( firme, brejo, mangue e inundável) e será obtido através da tabela acima referida.

§ 4º.- O fator corretivo de topografia, designado pela letra “T”, é atribuído ao imóvel conforme as características do relevo do solo (plano, aclave, declive ou irregular), e será obtido através da tabela acima referida.

§ 5º.- O fator corretivo de situação, designado pela letra “S”, é atribuído ao imóvel conforme sua localização mais ou menos favorável ( dentro da quadra, meio da quadra, esquina, mais de uma frente, vila, encravado, gleba, aglomerado, condomínio horizontal), e será obtido através da tabela acima referida.

§ 6º.- O fator corretivo da construção, designado pela sigla “EC”, consiste em grau atribuído ao imóvel, conforme seu estado de conservação ( novo/ótimo, bom, regular e mau).

§ 7º.- O valor genérico do metro quadrado do tipo de construção (Vgm2c) será obtido tomando-se por base o valor máximo do metro quadrado de cada tipo de construção ( casa, apartamento, loja, galpão, telheiro e outros), de acordo com a “ Tabela de Valores de Construção”, anexa ao presente.

§ 8º.- A categoria de construção será determinada pelo somatório dos pontos obtidos pela construção, em função dos itens: estrutura, cobertura, paredes, instalação elétrica e sanitária, de acordo com a tabela referida no parágrafo anterior.

**Art. 3º** - Constituem instrumentos para elaboração da base de cálculo do imposto:

a) os elementos contidos no cadastro fiscal imobiliário da Prefeitura Municipal e/ou apurados em campo, que possibilitem a caracterização do imóvel;

**b)** as informações de órgãos técnicos ligados à construção civil que indiquem o valor do metro quadrado das construções, em função dos respectivos tipos;

**c)** fatores de correção de acordo com a situação, pedologia e topografia dos terrenos e fatores de correção de acordo com a categoria e conservação da construção.

**Art. 4º** - O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) relativo ao Exercício de 2009 poderá ser quitado de duas formas:

**a)** Para os contribuintes que efetuarem o pagamento à vista, em parcela única, até 20/06/2009, será concedido desconto de 5% (cinco por cento) sobre o imposto.

**b)** Para os contribuintes que efetuarem o pagamento em duas parcelas iguais, o prazo será nas datas de 22/06/2009 e 20/07/2009.

**Art. 5º** - Este Decreto servirá também como base de cálculo para cobrança do ITBI para os imóveis localizados no perímetro urbano do Município.

**Art. 6º** - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE NICOLAU VERGUEIRO**  
**Aos 14 dias do mês de abril de 2009.**

**DANILMAR DA COSTA**  
**Prefeito Municipal**

**Registre-se e Publique-se:**

**MIROCIR GOBBI**  
**Secretário Municipal de Administração**

# ANEXO 1

## VALOR GENÉRICO DO M<sup>2</sup> DO TERRENO

ZONA FISCAL	VALOR R\$
01	9,53

## TERMO DE CORREÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

ESTADO	FATOR
NOVA/ÓTIMA	1,00
BOM	0,90
REGULAR	0,70
MAU	0,50

## TABELA DE VALORES DO M<sup>2</sup> DE CONSTRUÇÃO

TIPO	VALOR R\$
CASA	758,20
APARTAMENTO	758,20
SALA COMERCIAL	675,00
LOJA	675,00
GALPÃO	506,85
TELHEIRO	383,75
INDUSTRIAL	422,10
ESPECIAL	844,15

## TABELA DE FATORES CORRETIVOS DE TERRENOS

<b>SITUAÇÃO</b>	<b>FATOR</b>
MEIO DE QUADRA	1,00
ESQUINA/MAIS DE UMA FRENTE	1,10
VILA	0,90
CONDOMÍNIO HORIZONTAL	1,20
ENCRAVADO	0,80
GLEBA	0,60
AGLOMERADO	0,60

<b>PEDOLOGIA</b>	<b>FATOR</b>
FIRME	1,00
INUNDÁVEL	0,80
ALAGADO, BREJO, MANGUE	0,60

<b>TOPOGRAFIA</b>	<b>FATOR</b>
PLANO	1,00
ACLIVE	0,80
DECLIVE	0,70
IRREGULAR	0,80

**TABELA DE VALORES DE CONSTRUÇÃO = PONTOS**

COMPONENTES DA CONSTRUÇÃO			01	02	03	04	05	06	07	08
			C A S A	A P T o .	S A L A  C O M	L O J A	G A L P Ã O	T E L H E I R O	F Á B R I C A	E S P E C I A L
<b>E S T R U T U R A</b>	1/1	ALVENARIA	12	15	8	8	10	20	20	8
	1/2	MADEIRA	6	8	3	3	7	10	10	4
	1/3	METÁLICA	20	22	25	25	30	22	20	15
	1/4	CONCRETO	25	20	22	22	28	30	25	10
	1/5	MISTO	8	12	5	5	8	15	15	6
<b>C O B E R</b>	2/1	ZINCO	7	7	5	5	10	12	20	10
	2/2	TELHA/CIMENTO AMIENTO	10	12	10	10	12	8	15	15
	2/3	TELHA BARRO	12	14	11	12	8	10	10	12
	2/4	LAJE	16	18	14	14	15	20	25	20
	2/5	ESPECIAL	18	22	16	16	20	30	30	25
<b>P A R E D E S</b>	3/1	SEM	0	0	0	0	0	0	0	0
	3/2	TAIPA/MADEIRA SIMPLES	8	3	6	8	4	0	8	5
	3/3	ALVENARIA	16	20	16	22	12	0	14	12
	3/4	MADEIRA DUPLA	12	18	14	20	10	0	10	10
	3/5	CONCRETO	20	20	18	24	15	0	15	15
	3/6	ESPECIAL	25	22	27	26	20	0	20	20
<b>F O R R O</b>	4/1	SEM	0	0	0	0	0	0	0	0
	4/2	MADEIRA	5	9	7	14	4	5	5	10
	4/3	CHAPAS	8	11	9	16	10	10	7	15
	4/4	LAJES	12	15	13	20	12	15	9	20
	4/5	ESPECIAL/GESSO	20	19	17	24	17	25	10	30
<b>I S N A S N T I T</b>	5/1	SEM	0	0	0	0	0	0	0	0
	5/2	EXTERNA	2	1	4	2	2	2	2	3
	5/3	INTERNA	4	6	8	4	4	5	5	3
	5/4	MAIS DE UMA INTERNA	8	10	12	8	10	10	6	5
<b>I E N L S E T T</b>	6/1	SEM	0	0	0	0	0	0	0	0
	6/2	APARENTE	2	2	2	2	1	1	2	3
	6/3	EMBUTIDA	4	5	3	4	3	5	4	5
TOTAL DE PONTOS										