

**REGULAMENTA A FORMA DE OBTER O VALOR VENAL PARA COBRANÇA DO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI), PREVISTO NA LEI MUNICIPAL N.º 073 DE 24/12/1993, E FIXA VALORES DO M² DE CONSTRUÇÕES, O VALOR DO M² DA GLEBA DE TERRA E DO TERRENO, E O VALOR POR HECTARE DA ÁREA RURAL.**

**DANILMAR DA COSTA**, Prefeito Municipal de Nicolau Vergueiro/RS, no uso de suas atribuições legais, em conformidade com o art. 144 da 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 146/2009 de 18.08.2009,

**DECRETA :**

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

$$\mathbf{Vv = Vvtu + Vve \text{ (Imóvel urbano)}}$$

$$\mathbf{Vv = Vvtr + Vve \text{ (Imóvel rural)}}$$

onde:

**Vv** = Valor venal do imóvel

**Vvtu** = Valor venal da terra urbana

**Vvtr** = Valor venal da terra rural

**Vve** = Valor venal da edificação.

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

**a)** Valor venal do terreno urbano, 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:

$$\mathbf{Vvtu = Vgm2t \times Atc \times P \times T \times S}$$

onde:

**Vvtu** = valor venal do terreno urbano

**Vgm2t** = valor genérico do metro quadrado do terreno

**Atc** = área do terreno corrigido

**P** = fator corretivo de pedologia

**T** = fator corretivo de topografia

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

b) Valor venal da terra rural, aquele obtido através da multiplicação da área da terra em hectares (Ha) pelo valor genérico do hectare da terra de cada categoria, somando os valores de cada categoria e multiplicando pelo fator de correção, de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_{vtr} = ((V_{Hc} \times A_{Hc}) + (V_{Hc} \times A_{Hc})) \times L$$

onde:

**V<sub>vtr</sub>** = valor venal do terra rural

**V<sub>Hc</sub>** = valor do Hectare por categoria

**A<sub>Hc</sub>** = área em Hectares por categoria

**L** = fator corretivo de Localização da Terra.

c) 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:

$$V_{ve} = V_{gm2c} \times \frac{CAT}{100} \times A_c \times EC$$

onde:

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

**V<sub>gm2c</sub>** = valor genérico do metro quadrado da construção

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

**A<sub>c</sub>** = área construída da unidade

**EC** = estado de conservação.

§ 1º - O valor genérico do metro quadrado do terreno e da gleba (V<sub>gm2t</sub>) será obtido através da “Tabela 01”, anexa a este Decreto.

§ 2º - O valor do Hectare por categoria da terra rural (V<sub>Hc</sub>) será obtido através da “Tabela 07”, anexa a este Decreto.

§ 3º - O valor do m<sup>2</sup> da construção, será obtido através da “Tabela 03”, anexa a este Decreto.

§ 4º - 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 05”, anexa a este Decreto.

§ 5º - O fator corretivo de Localização, designado pela letra “L”, é atribuído ao imóvel conforme a localização do imóvel (próximo a cidades, rodovias, rios), e será obtido através da “Tabela 08”, anexa a este Decreto.

§ 6º - 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 06”, anexa a este Decreto.

§ 7º - 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 04”, anexa a este Decreto.

§ 8º - 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), e será obtido através da “Tabela 02”, anexa a este Decreto.

§ 9º - 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 03”, anexa a este Decreto.

§ 10º - 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 09”, anexa a este Decreto.

**Art. 3º** - As edificações não averbadas na matrícula do imóvel sob avaliação deverá obrigatoriamente ser base de cálculo para fins de cobrança do ITBI.

**Art. 4º** - 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 imóveis e fatores de correção de acordo com a categoria e conservação da construção.

d) fatores econômicos principalmente os ligados a agricultura e pecuária (preço do soja, milho, trigo, aves e outros).

**Art. 5º** - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE NICOLAU VERGUEIRO**  
**Aos 21 dias do mês de agosto 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 URBANO

**Tabela 01**

ZONA FISCAL	VALOR R\$
01	9,53

## TERMO DE CORREÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

**Tabela 02**

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

**Tabela 03**

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

## TABELAS DE FATORES CORRETIVOS DE TERRENOS URBANOS

**Tabela 04**

<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

**Tabela 05**

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

**Tabela 06**

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

**TABELA DE VALORES DO HECTARE POR CATEGORIA - ÁREA RURAL**  
**Tabela 07**

<b>Especificações da Área por categoria</b>	<b>Valor (Ha)</b>
Terras Planas Mecanizadas Agricultável – Pedologia Firme	10.000,00
Terras Planas Mecanizadas Agricultável – Pedologia Inundável	9.000,00
Terras Planas Agropecuária – Pedologia Firme	9.000,00
Terras Planas Agropecuária – Pedologia Inundável	8.500,00
Terras Planas Agropecuária – Pedologia Alagado/Brejo/Mangue	4.000,00
Terras Planas Natural – Pedologia Firme	5.000,00
Terras Planas Natural – Pedologia Inundável	4.000,00
Terras Planas Natural – Pedologia Alagado/Brejo/Mangue	3.000,00
Terras Aclive/Declive Agricultável	5.000,00
Terras Aclive/Declive Agropecuária	5.000,00
Terras Aclive/Declive Natural	3.000,00
Terras Aclive/Declive Rochosas	2.000,00
Terras Aclive/Declive Inaproveitável	2.000,00

**TABELA DE CORREÇÃO PELA LOCAIZAÇÃO - ÁREA RURAL**  
**Tabela 08**

<b>Fatores de Correção</b>	<b>Fator</b>
<b>Próximo ao perímetro urbano cidade</b>	<b>1,50</b>
<b>Próximo a vilarejos</b>	<b>1,10</b>
<b>Margens da Rodovia Marau – Ibirapuitã</b>	<b>1,20</b>
<b>Margens de estradas secundárias</b>	<b>1,10</b>
<b>Margens da Barragem</b>	<b>1,10</b>
<b>Outras</b>	<b>1,00</b>

**TABELA DE VALORES DE CONSTRUÇÃO = PONTOS**

**Tabela 09**

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
E S T R U T U R A	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
C O B E R T U R A	2/1	ZINCO	7	7	5	5	10	12	20	10
	2/2	TELHA/CIMENTO AMIEN TO	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
P A R E D E S	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
F O R R O	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
I S N A S N T I T	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
I E N L S E T T	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								