



Estado do Rio Grande do Sul

Prefeitura Municipal de Nonoai

PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO MUNICIPAL Nº 058/2015.

CÂM. MUN. DE VEREADORES DE NONOAI - RS

Prot. Rec. Nº 3551/2015

PROTOCOLADO

Em: 03.12.15 às: 09:56

SECRETARIA

“Regulamenta a forma de cálculo dos terrenos e edificações, para aplicação da Lei Municipal Nº 2.996/2013, referente ao cálculo para cobrança de IPTU e ITBI e da outras providencias.”

EDILSON POMPEU DA SILVA, Prefeito Municipal de Nonoai/RS, no uso de suas atribuições legais, FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte LEI:

Art. 1º - Ficam fixados por esta Lei os critérios para cálculo das dos terrenos e construções, para fins de IPTU e ITBI, em conformidade com o previsto na Lei Municipal 2.996/2013.

Parágrafo Único: 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

Art. 2º - Os critérios adotados para calculo dos terrenos, serão os descritos nas tabelas a seguir:

Terra dos Beatos Pe. Manuel e Coroinha Adílio



Estado do Rio Grande do Sul Prefeitura Municipal de Nonoai

§ 1º - O Valor Venal do Terreno será obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{VVT} = \text{FIT} \times \text{Vm2t} \times \text{S} \times \text{P} \times \text{T} \times \text{G} \times \text{DP}$$

Onde:

VVT = Valor Venal do Terreno

FIT = Fração Ideal do Terreno

Vm2t= É o Valor do m² de terreno (tabela VII do anexo I)

S= Situação do terreno dentro da quadra

P= Pedologia, é a consistência do solo

T= Topografia, é o relevo do solo

G= Gleba

DP= Depreciação Profundidade

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 formula:

$$\text{FIT} = \text{At/ATE} \times \text{AU}$$

Onde:

AT = Área do Terreno

ATE= Área Total Edificada do Lote

AU=Área da Unidade

Depreciação Profundidade:

A profundidade média será obtida pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Profundidade Média (PM)} = \text{Área Total do Terreno (AT)} / \text{Testada do Terreno (TT)}$$

A depreciação por profundidade média será obtida pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Depreciação de Profundidade (DP)} = \text{Profundidade Média (PM)} / \text{Testada do Terreno (TT)}$$

“Terra dos Beatos Pe. Manuel e Coroinha Adílio”



Estado do Rio Grande do Sul Prefeitura Municipal de Nonoai

Do resultado d cálculo acima,será aplicada a tabela abaixo para Depreciação do Terreno em relação a sua Profundidade:

TABELA DE DEP	DEPRECIAÇÃO	FATOR
ATÉ 3,00	0,00	1,00
3,01 A 3,50	10 %	0,90
3,51 A 4,00	20 %	0,80
4,01 A 4,50	30 %	0,70
4,51 A 5,00	40 %	0,60
5,01 A 6,00	50 %	0,50
5,51 A 7,50	60%	0,40
ACIMA DE 7,51	80%	0,20

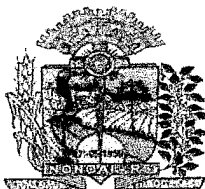
- a) Quando o imóvel for considerado gleba ou de esquina ou duas ou mais frentes, sobre ele não incidirá a Depreciação de Profundidade.

DEPRECIAÇÃO PELA SITUAÇÃO DO TERRENO

O fator corretivo de Situação (S) é atribuído ao imóvel conforme sua localização dentro da quadra, em conformidade com a tabela e coeficientes abaixo:

SITUAÇÃO DO TERRENO	COEFICIENTE DE CORREÇÃO
Meio de quadra	1,00
Esquina / 2 ou mais frentes	1,10
Encravado	0,60
Condomínio Vertical (prédios três andares ou mais)	1,20

“Terra dos Beatos Pe. Manuel e Coroinha Adílio”



Estado do Rio Grande do Sul Prefeitura Municipal de Nonoai

b) quando o terreno for considerado encravado, deve-se desconsiderar os outros fatores corretivos.

DEPRECIAÇÃO PELA PEDOLOGIA DO TERRENO

O coeficiente corretivo de Pedologia (P) é atribuído ao imóvel conforme as características do solo que o compõe e será obtido aplicando-se a tabela e os coeficientes a seguir:

PEDOLOGIA DO TERRENO	COEFICIENTE DE CORREÇÃO
Firme	1,00
Inundável	0,70
Alagado	0,60

DEPRECIAÇÃO PELA TOPOGRAFIA DO TERRENO

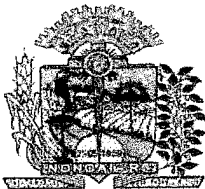
O fator corretivo de Topografia (T) é atribuído ao imóvel conforme características do relevo do solo. Será obtido aplicando-se a tabela e os coeficientes a seguir:

TOPOGRAFIA DO TERRENO	COEFICIENTE DE CORREÇÃO
Plano	1,00
Aclive acentuado	0,90
Declive acentuado	0,80
Irregular	0,60

DEPRECIAÇÃO PELO FATOR GLEBA DO TERRENO

O fator corretivo de depreciação por GLEBA, atribuído ao imóvel, será obtido aplicando-se a tabela e os coeficientes a seguir:

“Terra dos Beatos Pe. Manuel e Coroinha Adílio”



Estado do Rio Grande do Sul Prefeitura Municipal de Nonoai

Área de até 1.000,00 m ²	= 1,00
Se a área do terreno for > 1.000,01 e < 2.000,00 m ² , então fg	= 0,90
Se a área do terreno for > 2.000,01 e < 3.000,00 m ² , então fg	= 0,80
Se a área do terreno for > 3.000,01 e < 4.000,00 m ² , então fg	= 0,70
Se a área do terreno for > 4.000,01 e < 5.000,00 m ² , então fg	= 0,60
Se a área do terreno for > 5.000,01 e < 6.000,00 m ² , então fg	= 0,50
Se a área do terreno for > 6.000,01 e < 7.500,00 m ² , então fg.....	= 0,40
Se a área do terreno for > 7.500,01 e < 10.000,00 m ² , então fg.....	= 0,35
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	= 0,25
Se a área do terreno for > 50.000,01 e < 100.000,00 m ² , então fg	= 0,20
Se a área do terreno for > 100.000,01 e < 200.000,00 m ² , então fg	= 0,15
Se a área do terreno for > 200.000,01 m ² , então fg	= 0,10

c) Quando o imóvel for considerado gleba e suas depreciações somadas forem superiores a 90 %, serão desconsiderados os descontos que excederem aos 90 %.

§ 2º - Todas as depreciações serão aplicadas multiplicando-se o fator de depreciação sobre o valor venal inicial do terreno.

§ 3º - Do valor venal inicial do terreno serão deduzidos os valores das depreciações e obtido o valor venal atualizado do terreno.

§ 4º - O valor venal atualizado do terreno será dividido pela área real do terreno e multiplicado pela fração do imóvel, para obter-se o valor venal da fração ideal do mesmo.

Art. 3º - Os critérios adotados para calculo das edificações, serão os descritos nas tabelas a seguir:

Parágrafo Único: O valor venal da edificação será obtido através de aplicação da seguinte fórmula:

$$VVE = AuE \times Vm^2 \text{TCPadrão} \times \text{Est. Conservação}$$

Onde:

VVE= Valor Venal da Edificação

"Terra dos Beatos Pe. Manuel e Coroinha Adílio"



Estado do Rio Grande do Sul Prefeitura Municipal de Nonoai

AuE = Área da unidade Edificada

Vm² TC = Valor do metro quadrado da tipologia Construtiva (tabela VII do anexo I)

Est. Conservação = Coeficiente de depreciação em relação ao ano da construção e características do Imóvel.

AuE = Área da unidade Edificada

A área da unidade edificada é a área real da unidade mais a fração ideal de área correspondente de uso comum em caso de edificações com mais de uma unidade.

Para obtenção da área de uso comum para cada unidade, será aplicada a seguinte formula:

$$\text{FIAC} = \text{AUC} / \text{ATE} \times \text{AU}$$

Onde:

FIAC = Fração Ideal da Área comum

AUC = Área de Uso Comum

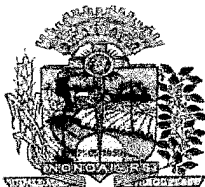
ATE = Área Total Edificada

AU = Área da Unidade

O Estado de Conservação pelo ano de construção será obtido aplicando-se a tabela e os coeficientes abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CORREÇÃO
Construção do ano	1,00
Até 5 anos	0,95
De 5 até 10 anos	0,90
De 10 até 20 anos	0,80
De 20 até 30 anos	0,70
De 30 até 40 anos	0,60
De 40 até 50 anos	0,50
Mais de 50 anos	0,40

“Terra dos Beatos Pe. Manuel e Coroinha Adílio”



Estado do Rio Grande do Sul

Prefeitura Municipal de Nonoai

Art. 4º - Considera-se face de quadra ou setor os descritos na tabela VIII, do anexo I da Municipal Nº 2.996/2013.

Art. 5º - Terá redução de até 80% (oitenta por cento) do valor venal, os imóveis atingidos por Áreas de Proteção Ambiental – APAs, eletrodutos, gasodutos ou oleodutos, barragens, açudes, rios, córregos, APPs e afins.

Art. 6º - A redução citada no artigo anterior poderá ser de até 80% (oitenta por cento) do valor venal da parte efetivamente atingida do imóvel.

§ 1º - Caberá ao proprietário do imóvel, comprovar os termos do artigo 6º desta Lei, através de documentação e levantamento topográfico, com ART e assinaturas do responsável técnico e do requerente, devidamente protocolado junto ao órgão competente desta Prefeitura.

§ 2º - A parte do imóvel que receber a redução referente ao artigo 6º não estará sujeita as demais isenções.

Art. 7º - Esta Lei entra em vigência na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Nonoai/RS, aos 02 de dezembro de 2015.

EDILSON POMREU DA SILVA

Prefeito Municipal



Estado do Rio Grande do Sul

Prefeitura Municipal de Nonoai

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhores Vereadores:

O Poder Executivo Municipal objetiva com a presente Lei regulamentar o cálculo dos terrenos e edificações, para fins de cobrança de IPTU e ITBI, garantindo com isso uma melhor aplicação das alíquotas, onde serão analisado diversos aspectos dos imóveis, entre os quais a situação do terreno dentro da quadra, pedologia (consistência do solo), topografia (relevo do solo) e depreciações, tornando o valor dos tributos mais adequados a realidade.

Ante o exposto, leva-se o presente projeto de Lei à apreciação dos nobres Edis, postulando sua aprovação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Nonoai, 02 de dezembro de 2015.

EDILSON POMPEU DA SILVA

Prefeito Municipal

Terra dos Beatos Pe. Manuel e Coroinha Adílio