



Estado do Rio Grande do Sul  
**Prefeitura Municipal de Nonoai**

**Projeto de Lei do executivo Municipal de Nonoai N° 077/2019 .**

CÂM. MUN. DE VEREADORES DE NONOAI - RS

Prot. Rec. N°:

6631/2019

**PROTOCOLADO**

Em:

02/12/19 às: 12:15

SECRETARIA

Altera redação do anexo I e II e Regulamenta a forma de calculo dos terrenos e edificações, para aplicação da Lei Municipal N° 3231/2017, referente ao calculo para cobrança de IPTU e ITBI.

**Art. 1°** - Fica alterado o anexo I da Lei Municipal N° 3231/2017 e fixados os critérios para calculo das dos terrenos e construções, para fins de IPTU e ITBI.

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

$$\text{VVI} = \text{VVT} + \text{VVE}$$

Onde:

VVI= Valor Venal do Imóvel

VVT= Valor Venal do Terreno

VVE= Valor Venal da Edificação

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

**§ 1°** - 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 m<sup>2</sup> de terreno (tabela VII do anexo I);

S= Situação do terreno dentro da quadra;

P= Pedologia, é a consistência do solo;

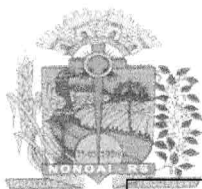
T= Topografia, é o relevo do solo;

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:



Estado do Rio Grande do Sul

# Prefeitura Municipal de Nonoai

$$FIT = AT/ATE \times AU$$

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:

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

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

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

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

| TABELA DE DEP | DEPRECIAÇÃO | FATOR |
|---------------|-------------|-------|
| ATÉ 4,00      | 0,00        | 1,00  |
| 4,01 A 5,00   | 10 %        | 0,90  |
| 5,01 A 6,00   | 20 %        | 0,80  |
| 6,01 A 7,00   | 30 %        | 0,70  |
| 7,01 A 8,00   | 40 %        | 0,60  |
| ACIMA DE 8,00 | 50%         | 0,50  |

a) Quando o imóvel for considerado encravado, 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                    |

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



Estado do Rio Grande do Sul

# Prefeitura Municipal de Nonoai

## 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             | 0,70                    |

## 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:

Área de até 2.000,00 m<sup>2</sup> ..... = 1,00  
Se a área do terreno for > 2.000,01 e < 4.000,00 m<sup>2</sup>, então fg ..... = 0,95  
Se a área do terreno for > 4.000,01 e < 6.000,00 m<sup>2</sup>, então fg ..... = 0,90  
Se a área do terreno for > 6.000,01 e < 8.000,00 m<sup>2</sup>, então fg ..... = 0,85  
Se a área do terreno for > 8.000,01 e < 10.000,00 m<sup>2</sup>, então fg ..... = 0,80  
Se a área do terreno for > 10.000,01 e < 20.000,00 m<sup>2</sup>, então fg ..... = 0,75  
Se a área do terreno for > 20.000,01 e < 50.000,00 m<sup>2</sup>, então fg ..... = 0,70  
Se a área do terreno for > 50.000,01 então fg ..... = 0,65

c) Quando o imóvel for considerado gleba e suas depreciações somadas forem superiores a 60 %, serão desconsiderados os descontos que excederem aos 60 %.

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

"TERRA DOS BEATOS PE. MANUEL E COROINHA ADÍLIO"



Estado do Rio Grande do Sul

## Prefeitura Municipal de Nonoai

§ 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:

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

Onde:

VVE= Valor Venal da Edificação

AuE = Área da unidade Edificada

Vm<sup>2</sup> TC = Valor do metro quadrado da tipologia Construtiva (tabela VII do anexo I)

**Est. Conservação** = Coeficiente de depreciação em relação à aparência do imóvel conforme sua manutenção.

**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:

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

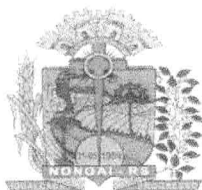
Onde:

FIAC= Fração Ideal da Área comum

AUC = Área de Uso Comum

ATE = Área Total Edificada

AU = Área da Unidade



Estado do Rio Grande do Sul

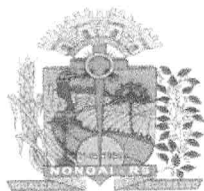
# Prefeitura Municipal de Nonoai

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

| ESTADO DE CONSERVAÇÃO | COEFICIENTE DE CORREÇÃO |
|-----------------------|-------------------------|
| OTIMO                 | 1,00                    |
| MUITO BOM             | 0,95                    |
| BOM                   | 0,90                    |
| REGULAR               | 0,80                    |
| RUIM                  | 0,70                    |

**Art. 4º** - As faces de quadra ou setor serão definidas por comissão municipal nomeada para este fim e o valor do metro de terreno e das construções estão estimados em URM (Unidade de referencia municipal), conforme tabela abaixo que altera a planta de valores dos terrenos do anexo II da Lei Municipal 3231/2017.

| ANEXO II - PLANTA DE VALORES PREDIAL EM URM |        |
|---------------------------------------------|--------|
| FACE                                        | VRMS   |
| 1                                           | 160,00 |
| 2                                           | 114,40 |
| 3                                           | 81,796 |
| 4                                           | 58,48  |
| 5                                           | 41,82  |
| 6                                           | 29,90  |
| 7                                           | 21,38  |
| 8                                           | 15,28  |
| 9                                           | 10,93  |
| 10                                          | 7,81   |
| 11                                          | 5,59   |
| 12                                          | 3,99   |
| 13                                          | 2,86   |
| 14                                          | 2,04   |
| 15                                          | 1,46   |



Estado do Rio Grande do Sul

# Prefeitura Municipal de Nonoai

**Art. 5º** Para obtenção das faces de quadra o executivo municipal nomeará comissão especial de avaliação, composta por servidores municipais da área de cadastro ou engenharia e fiscalização, representantes do setor imobiliário e da associação comercial e industrial do município.

**§ 1º** - caberá a esta comissão distribuir as faces de 1 a 15 considerando as características de localização e valorização, distribuindo estas gradativamente para que se obtenha justiça fiscal.

**§ 2º** - O preço unitário padrão por m<sup>2</sup> de terreno será determinado, em função dos seguintes elementos:

- I - declaração do contribuinte, quando compatível;
- II - preços correspondentes no mercado imobiliário local;
- III - localização e características do terreno;
- IV - índices econômicos representativos de desvalorização da moeda;
- V - existência ou não de equipamentos urbanos;
- VI - relação entre características físicas da face de quadra e o preço de mercado imobiliário.

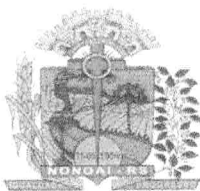
**§ 3º** - A primeira face ou face 1, deverá contemplar os imóveis situados em locais de maior valor comercial, podendo ser continua ou fracionada, sempre levando em consideração o valor pelo qual se pode vender e os critérios do parágrafo 2º, deste artigo.

**§ 4º** - A alteração de face 1 para 2 e assim sucessivamente, deve se dar considerando a redução gradativa de valor até se atingir a face 15, onde estão situados os imóveis de menor valor comercial.

**Art. 6º** - Considera-se tipologia construtiva, o tipo de construção conforme o material utilizado e o uso do imóvel.

**Art. 7º** - Considera-se padrão construtivo, o tipo de acabamento utilizado na construção a considerar:

Ótimo: Quando o material empregado e de boa qualidade, contendo reboco interno e externo, laje, aberturas em madeira de lei, acabamentos em



Estado do Rio Grande do Sul

# Prefeitura Municipal de Nonoai

gesso, cobertura em telhas cerâmicas, pinturas e demais materiais de qualidade superior.

Muito Bom: Quando o material empregado e de boa qualidade, contendo reboco interno e externo, laje, aberturas em madeira de lei ou alumínio, acabamentos em massa fina, cobertura em telhas cerâmicas e demais materiais de qualidade superior.

Bom: Quando o material empregado e de media qualidade, contendo reboco interno ou externo, aberturas em madeira comum ou ferro, cobertura em Telhas de cimento amianto ou equiparadas e demais materiais de boa qualidade.

Médio: Quando o material empregado e de qualidade, contendo reboco interno e externo, aberturas em madeira comum ou ferro, cobertura em Telhas

de cimento amianto, zinco ou equiparados e demais materiais de qualidade media.

Baixo: Quando o material empregado e de qualidade inferior, sem reboco interno e externo, aberturas em madeira comum ou ferro, cobertura em Telhas de cimento amianto, zinco ou equiparados e demais materiais de qualidade baixa.

**Art. 8º** - Considera-se estado de conservação a aparência do imóvel em relação a sua manutenção conforme segue:

OTIMO: Quando aparentemente não existam reparos a fazer sobre aquela construção.

MUITO BOM: Quando a construção esta bem conservada, mas aparentemente necessita de pequenos reparos apenas de pintura.

BOM: Quando a construção esta bem conservada, mas aparentemente necessita de pequenos reparos de material e pintura.

REGULAR: Quando a construção está em estado médio de conservação e aparentemente necessita de alguns reparos.

RUIM: Quando a construção está em péssimo estado de conservação e aparentemente necessita de vários reparos imediatos.



Estado do Rio Grande do Sul

# Prefeitura Municipal de Nonoai

**Art. 9º** - Fica fixada a planta de valores prediais que substitui a tabela das construções do Anexo II da Lei Municipal 3231/2017, que passa a vigor conforme tabela abaixo.

| ANEXO II - PLANTA DE VALORES PREDIAL EM URM |           |           |        |
|---------------------------------------------|-----------|-----------|--------|
| TIPO                                        | PAREDES   | PADRÃO    | Valor  |
| CASA                                        | ALVENARIA | ALTO      | 450,00 |
| CASA                                        | ALVENARIA | MUITO BOM | 382,50 |
| CASA                                        | ALVENARIA | BOM       | 325,13 |
| CASA                                        | ALVENARIA | MÉDIO     | 276,36 |
| CASA                                        | ALVENARIA | BAIXO     | 234,90 |
| CASA                                        | MISTA     | MUITO BOM | 325,13 |
| CASA                                        | MISTA     | BOM       | 276,36 |
| CASA                                        | MISTA     | MÉDIO     | 234,90 |
| CASA                                        | MISTA     | BAIXO     | 199,67 |
| CASA                                        | MADEIRA   | MUITO BOM | 276,36 |
| CASA                                        | MADEIRA   | BOM       | 234,90 |
| CASA                                        | MADEIRA   | MÉDIO     | 199,67 |
| CASA                                        | MADEIRA   | BAIXO     | 169,72 |
| APARTAMENTO                                 | TODOS     | ALTO      | 450,00 |
| APARTAMENTO                                 | TODOS     | MUITO BOM | 382,50 |
| APARTAMENTO                                 | TODOS     | BOM       | 325,13 |
| APARTAMENTO                                 | TODOS     | MÉDIO     | 276,36 |
| APARTAMENTO                                 | TODOS     | BAIXO     | 234,90 |
| LOJA/SALA COMERCIAL                         | TODOS     | ALTO      | 450,00 |
| LOJA/SALA COMERCIAL                         | TODOS     | MUITO BOM | 382,50 |
| LOJA/SALA COMERCIAL                         | TODOS     | BOM       | 325,13 |
| LOJA/SALA COMERCIAL                         | TODOS     | MÉDIO     | 276,36 |
| LOJA/SALA COMERCIAL                         | TODOS     | BAIXO     | 234,90 |
| GARAGEM                                     | TODOS     | MUITO BOM | 325,13 |
| GARAGEM                                     | TODOS     | BOM       | 276,36 |
| GARAGEM                                     | TODOS     | MÉDIO     | 234,90 |
| GARAGEM                                     | TODOS     | BAIXO     | 199,67 |
| TELHEIRO                                    | TODOS     | MUITO BOM | 150,00 |
| TELHEIRO                                    | TODOS     | BOM       | 127,50 |
| TELHEIRO                                    | TODOS     | MÉDIO     | 108,38 |
| TELHEIRO                                    | TODOS     | BAIXO     | 92,12  |
| COBERTURA METALICA                          | TODOS     | TODOS     | 150,00 |
| GALPÃO ALVENARIA                            | TODOS     | TODOS     | 150,00 |
| GALPÃO MISTO                                | TODOS     | TODOS     | 120,00 |
| GALPÃO MADEIRA                              | TODOS     | TODOS     | 100,00 |
| ARMAZENS ALVENARIA                          | TODOS     | TODOS     | 150,00 |
| SILOS METALICOS                             | TODOS     | TODOS     | 150,00 |
| TORRES DE COMUNICAÇÃO                       | TODOS     | TODOS     | 450,00 |
| PISCINAS                                    | TODOS     | TODOS     | 300,00 |
| TANQUES METALICOS                           | TODOS     | TODOS     | 450,00 |

"TERRA DOS BEATOS PE. MANUEL E COROINHA ADÍLIO"



Estado do Rio Grande do Sul

# Prefeitura Municipal de Nonoai

|                                    |       |       |        |
|------------------------------------|-------|-------|--------|
| BOX DE ESTACIONAMENTO INTERNOS     | TODOS | TODOS | 380,00 |
| BOX DE EST. EXTERNOS COM COBERTURA | TODOS | TODOS | 320,00 |
| BOX DE EST. EXTERNOS SEM COBERTURA | TODOS | TODOS | 160,00 |

**Parágrafo Único** - O valor do URM será atualizado anualmente, pela variação do IPCA/IBGE, conforme parágrafo único do artigo 307, da lei complementar nº 3231/2017.

**Art. 10** - Revogam-se as disposições em contrário.

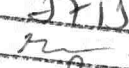
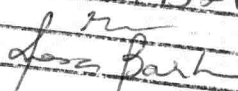
**Art. 11** - Esta lei entra em vigência na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE NONOAI-RS, 01 de dezembro de 2019 .



**EDILSON POMPEU DA SILVA**  
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se

APROVADO(A)  
POR UNANIMIDADE  
Sala das Sessões, 27/12/19  
Presidente:   
1º Secretário: 



Estado do Rio Grande do Sul  
**Prefeitura Municipal de Nonoai**

**EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS**

O projeto visa adequar a legislação tributaria municipal, com a legislação tributaria vigente hoje em outros entes federados.

Adequar a cobrança do IPTU, especialmente a planta de valores a uma forma justa e adequada, dando valores reais aos imóveis, aproximando os valores do mesmo aos valores estimados para fins de ITBI, visto que ambos o tributo tem como base de calculo, o valor venal do imóvel, portanto não devem em a legislação conterem valores extremamente diferentes, como o são hoje.

A forma mais reduzida da nova planta de valores, objetiva especialmente facilitar o entendimento do contribuinte da forma como é calculado seu IPTU, diminuindo especialmente as diferenças entre iguais e aplicando a justiça fiscal.

Portanto, visando uma uniformização, regularização e padronização dos cálculos de IPTU e ITBI, encaminhamos para apreciação o presente projeto.



**EDILSON POMPEU DA SILVA**  
**Prefeito Municipal**

01 de dezembro de 2019