



Estado do Rio Grande do Sul

Prefeitura Municipal de Nonoai

Lei do Executivo Municipal de Nº 3377/19.

Altera redação do anexo I e II e Regulamenta a forma de calculo dos terrenos e edificações, para aplicação da Lei Municipal Nº 3231/2017, referente ao calculo para cobrança de IPTU e ITBI.

Art. 1º - Fica alterado o anexo I da Lei Municipal Nº 3231/2017 e fixados os critérios para calculo 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. 2º - Os critérios adotados para calculo dos terrenos, serão os descritos nas tabelas a seguir:

§ 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:

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

Onde:

AT = Área do Terreno;

ATE = Área Total Edificada do Lote;

AU = Área da Unidade.

“Terra dos Beatos Pe. Manuel e Coroinha Adílio”



Estado do Rio Grande do Sul

Prefeitura Municipal de Nonoai

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 cálculo 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.

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

"Terra dos Beatos Pe. Manuel e Coroinha Adílio"



Estado do Rio Grande do Sul

Prefeitura Municipal de Nonoai

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

§ 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

“Terra dos Beatos Pe. Manuel e Coroinha Adílio”



Estado do Rio Grande do Sul

Prefeitura Municipal de Nonoai

1) $\text{m}^2 \text{ TC} = \text{Valor do metro quadrado da tipologia Construtiva (tabela VII do anexo)}$

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:

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

Onde:

FIAC= Fração Ideal da Área comum

AUC = Área de Uso Comum

ATE = Área Total Edificada

AU = Área da Unidade

O Estado de Conservação 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

“Terra dos Beatos Pe. Manuel e Coroinha Adílio”



Estado do Rio Grande do Sul

Prefeitura Municipal de Nonoai

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

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 m² 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.

“Terra dos Beatos Pe. Manuel e Coroinha Adílio”



Estado do Rio Grande do Sul

Prefeitura Municipal de Nonoai

§ 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 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.

"Terra dos Beatos Pe. Manuel e Coroinha Adílio"



Estado do Rio Grande do Sul

Prefeitura Municipal de Nonoai

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.

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 PREDIAIS EM RUIM			
TIPO	CONDIÇÃO	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

“Terra dos Beatos Pe. Manuel e Coroinha Adílio”



Estado do Rio Grande do Sul

Prefeitura Municipal de Nonoai

SILOS METALICOS	TODOS	TODOS	150,00
TORRES DE COMUNICAÇÃO	TODOS	TODOS	450,00
PISCINAS	TODOS	TODOS	300,00
TANQUES METALICOS	TODOS	TODOS	450,00
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, aos 20 de dezembro de 2019.

**REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE
DATA SUPRA**

PAULO ROBERTO DA ROSA
Sec. de Adm. e Rec. Humanos

EDILSON POMPEU DA SILVA
Prefeito Municipal

“Terra dos Beatos Pe. Manuel e Coroinha Adílio”

Rua Pe. Manuel Gomez Gonzalez, 509 – Fone: (54) 3362 1270 – Fax: (54) 3362 1267 – CEP: 99.600-000 – Nonoai – RS
Home Page: www.nonoai.rs.gov.br – E-mail: nonoai@nonoai.rs.gov.br