

LEI Nº 967, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2022.

“Institui a Planta de Valores Genéricos do Município e a Política Fiscal relacionada ao IPTU.”

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE OLHO D'ÁGUA DAS FLORES, ESTADO DE ALAGOAS, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica Municipal e Constituição Federal, faz saber que a Câmara Municipal de Olho d'Água das Flores/AL aprovou e o Prefeito sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Através da presente, fica instituída a Planta Genérica de Valor para fins de apuração de cálculo do IPTU e ITBI, compreendida pelo valor dos terrenos e edificações dos imóveis situados no Município de Olho D'Água das Flores.

Seção I

BASE DE CÁLCULO

Art. 2º A base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU é o VVI – Valor Venal do Imóvel.

Art. 3º O Valor Venal do Imóvel – VVI, será obtido pela soma dos Valores Venal do Terreno - VVT, e da Edificação – VVE, se houver, em conformidade com as normas e métodos ora fixados, sendo determinado pela seguinte fórmula:

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

Onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel

VVT = Valor Venal do Terreno

VVE = Valor Venal da Edificação

Seção II

DA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

Art. 4º O valor venal do terreno corresponderá ao resultado da multiplicação de sua área pelo valor básico do metro quadrado, constante, em código por Zona de Valor - ZV, do mapa da Planta Genérica de Valores - PGV, multiplicando-se pelo fator de valorização ou depreciação do terreno, conforme o Anexo I desta Lei, adotando-se a fórmula:

$$\mathbf{VVT = AT \times VBT \times FVD \times FI}$$

Onde:

VVT = Valor Venal do Terreno

AT = Área do terreno

VBT = Valor básico do metro quadrado do terreno

FVD = Fator de Valorização ou Depreciação de Terreno

FI = Fração Ideal

§ 1º No caso de lotes de uma ou mais esquinas e de lotes com duas ou mais frentes, será adotado o valor unitário de metro quadrado de terreno, relativo ao logradouro de maior valor.

§ 2º A Fração ideal - FI, que consta da fórmula para apuração do VVT, é o coeficiente para cálculo da equivalência da fração de área de terreno, em se tratando de imóvel construído que abrigue

mais de uma unidade autônoma, e será obtido pelo resultado da divisão da área da unidade pela área total das edificações no terreno, usando a seguinte fórmula:

$$FI = \text{Área da Unidade} / \text{Área Total de Edificação}$$

§ 3º O Fator de Valorização ou Depreciação de Terreno – FVD, será obtido através do resultado da Situação na Quadra - SQ, para os terrenos com até 1.000 m², conforme TABELA II.

§ 4º Para imóveis com mais de 1.000 m², o Fator de Valorização ou Depreciação de Terreno – FVD será obtido através do resultado da multiplicação do Fator de Gleba – FG pela área do terreno, conforme a TABELA II, usando a seguinte fórmula:

$$FVD = \text{Área do terreno} \times \text{Fator de gleba}$$

Art. 5º Os logradouros ou trechos de logradouros que não constam na Planta Genérica de Valores que integram esta Lei, terão seus valores fixados pela Comissão de Avaliação Imobiliária, designada pelo Poder Executivo.

§ 1º Nos loteamentos ou condomínios horizontais ou verticais novos e que não constem da Planta Genérica de Valores, deverá ser adotado o valor encontrado por processo avaliativo técnica e legalmente aceito, incluindo o valor de metro quadrado de construção.

§ 2º Em casos de deferimento de contestação de valores, por parte do contribuinte, o valor resultante de procedimento de avaliação individual e concreta, prevalecerá sobre os valores arbitrados da Planta Genérica e da Tabela de Edificações.

Seção III

DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 6º O valor venal das edificações corresponderá ao resultado da multiplicação de sua área total construída pelo valor do metro quadrado da Edificação, multiplicando-se pelo fator de valorização ou desvalorização por zona, conforme o mapa da Planta Genérica de Valores – PGV, e por fim, multiplicando-se com o fator de estado de conservação de edificação, conforme o ANEXO II desta Lei, adotando-se a fórmula:

$$VVE = AU \times VET \times FR \times FC$$

Onde:

VVE = Valor venal da edificação

AU = Área total da unidade

VET = Valor do metro quadrado da Edificação por padrão e tipo de edificação

FZ = Fator de Valorização ou Desvalorização por Zona

FC = Fator de estado de conservação da edificação

Art. 7º O imóvel construído que abrigue mais de uma unidade autônoma, terá tantos lançamentos quanto forem essas unidades, rateando-se o valor venal do terreno pelo processo da fração ideal.

Art. 8º O imóvel construído que abrigue mais de uma edificação terá por valor venal, o resultado do produto de sua área construída total pelo valor unitário do tipo predominante da construção, obtendo-se um único lançamento.

Art. 9º A área total construída será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computadas as superfícies denominadas dependências em geral e terraços cobertos.

Parágrafo único. As piscinas serão consideradas como área construída e serão incorporadas na área de construção principal do imóvel.

Art. 10 O valor do metro quadrado da edificação será obtido de acordo com o ANEXO II desta Lei, pelo enquadramento das edificações em um dos tipos de edificação e padrão do imóvel, aplicando-se os componentes da TABELA III, multiplicando-se pelo fator de valorização ou desvalorização por zona, conforme a TABELA IV, e por fim, multiplicando-se pelo fator de conservação do imóvel, de acordo com a TABELA V.

CNPJ 12.251.468/0001-38

Praça Padre José de Souza Leite, 60 – Centro – Olho D'Água das Flores – Alagoas – CEP 57.442-000
Telefone (82)3623-1280 www.olhodaguadasflores.al.gov.br

I - Para determinação do tipo/caracterização da edificação, será considerada a destinação atual;

II - O padrão, será obtido em função do tamanho da área construída do imóvel e da tipologia do imóvel;

III - O fator de valorização ou desvalorização, será obtido de acordo com a zona em que se localiza o imóvel;

IV - O fator de conservação de imóvel consiste em um grau atribuído ao imóvel construído, conforme seu estado de conservação na data da atualização do cadastro imobiliário.

Art. 11 Nos casos singulares de edificações particularmente valorizadas ou desvalorizadas, quando da aplicação da metodologia ora estabelecida, possa conduzir a juízo do Município a um tratamento fiscal injusto ou inadequado, poderá ser adotado processo de avaliação mais recomendado, a critério da Comissão de Avaliação Imobiliária.

Art. 12 A parte do terreno que exceder em 05 (cinco) vezes a área total construída, fica sujeita à aplicação da alíquota prevista para terrenos não edificados.

Art. 13 Aplicar-se-á o critério de arbitramento para apuração do valor venal do imóvel, quando o contribuinte ou responsável impedir o levantamento dos elementos necessários, ou se a edificação for encontrada fechada em 02 (duas) visitas consecutivas do representante do Fisco Municipal.

Art. 14 Sobre o valor venal do imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, aplicar-se-á alíquotas progressivas, conforme segue:

I - 1,0% (um por cento) sobre o valor venal do primeiro ano;

II - 2,0% (dois por cento) sobre o valor venal no segundo ano;

III - 3,0% (três por cento) sobre o valor venal no terceiro e quarto ano;

IV - 5,0% (cinco por cento) sobre o valor venal no quinto ano e seguintes.

CNPJ 12.251.468/0001-38

Parágrafo único. Os acréscimos progressivos referidos neste artigo, serão aplicados a partir do exercício financeiro seguinte ao que esta lei entrar em vigor.

Art. 15 O valor venal do imóvel, que constituirá a base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, dos exercícios 2023 e 2024, referente aos imóveis, cujos dados cadastrais das características ou de uso da construção ou do terreno não tenham sido alterados, não poderá ultrapassar aquele que represente acréscimo total do tributo comparando-se ao exercício anterior, constituídos pelo IPTU e Taxa de Manejo de Resíduos Sólidos, superior a 30% (trinta por cento) comparado ao exercício anterior, somado ao IPCA ou outro índice aprovado por legislação nacional que venha a substituí-lo, acumulado no período de novembro do exercício imediatamente anterior a outubro do exercício fiscal em curso.

Parágrafo único. O limite de acréscimo disposto neste artigo não se aplica aos casos em que a majoração do tributo seja igual ou inferior a R\$ 50,00 (cinquenta reais).

Art. 16 Os valores de m² de terrenos e de edificações constantes da Planta Genérica de Valores a que se refere esta Lei deverão ser corrigidos anualmente, com base na variação do IPCA ou índice oficial que venha a substituí-lo, acumulado no período de novembro do exercício imediatamente anterior a outubro do exercício fiscal em curso, com aplicação a partir de 1º de janeiro do ano subsequente.

Art. 17 O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei, por meio de Decreto do Prefeito Municipal, caso necessário para sua execução.

Art. 18 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Olho d'Água das Flores/AL, 22 de dezembro de 2022.



JOSÉ LUIZ VASCONCELLOS DOS ANJOS
Prefeito

CNPJ 12.251.468/0001-38

Praça Padre José de Souza Leite, 60 – Centro – Olho D'Água das Flores – Alagoas – CEP 57.442-000
Telefone (82)3623-1280 www.olhodaguadasflores.al.gov.br


ANEXO I

ZONA 1	Localidade: Avenida Dois de Dezembro
ZONA 2	Localidade: Demais logradouros.

TABELA I -Tabela de Valores do Metro Quadrado de Terreno

ZONA	VALOR EM R\$
1	80,00
2	60,00

TABELA II – Tabelas de Fatores de Valorização ou Depreciação de Terreno

FATOR SITUAÇÃO NA QUADRA - SQ	FATOR
Encravado	0,90
Meio de quadra	1,00
Esquina ou frentes múltiplas	1,10

FATOR GLEBA - FG	FATOR
> 1.000 < 2.500 m ²	0,80
> 2.500 < 10.000 m ²	0,70
> 10.000 < 50.000 m ²	0,50
> 50.000 m ²	0,35

ANEXO II

TABELA III – Tabelas de valor do metro quadrado da Edificação por padrão e tipo de edificação

VET (Tipo de imóvel)	BAIXO (R\$)	MÉDIO (R\$)	ALTO (R\$)
Residencial (Casa) - R1	774,66	1147,22	1581,54
Residencial (Prédio até 8 andares) - R8	724,24	989,15	1472,58
Residencial (Prédio acima de 8 andares) - R16	1099,45	1252,11	1509,42
Comercial até 8 andares - CSL 8	1227,78	1432,98	1530,77
Comercial acima de 8 andares - CSL 16	1352,48	1532,98	1830,77
Galpão - GI	590,45	590,45	590,45

VET (Padrão)	BAIXO	MÉDIO	ALTO
Residencial (Casa) - R1	até 100 m ²	100,01 a 250 m ²	Acima de 250m ²
Residencial (Prédio até 8 andares) - R8	até 100 m ²	100,01 a 250 m ²	Acima de 250m ²
Residencial (Prédio acima de 8 andares) - R16	até 100 m ²	100,01 a 250 m ²	Acima de 250m ²
Comercial até 8 andares - CSL 8	até 100m ²	200 a 500 m ²	Acima de 500m ²
Comercial acima de 8 andares - CSL 16	até 1000m ²	1000 a 2000 m ²	Acima de 2000m ²
Galpão - GI	até 1000m ²	1000,01 a 2000 m ²	Acima de 2000m ²

TABELA IV – Tabela de Fator de Valorização ou Desvalorização por Zona

ZONA 1	Localidade: Avenida Dois de Dezembro.
ZONA 2	Localidade: Demais logradouros.

ZONA - FZ	FATOR
Zona 1	0,10
Zona 2	0,08

TABELA V – Tabela de Fator de Estado de Conservação do Imóvel

ESTADO DE CONSERVAÇÃO - FC	FATOR
Nova/ótimo	1,00
Bom	0,90
Regular	0,80