



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL SAPUCAIA
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GABINETE DO PREFEITO**

LEI COMPLEMENTAR Nº 025/2010

***“DISPÕE SOBRE A PLANTA GENÉRICA DE VALORES
DOS IMÓVEIS URBANOS DO MUNICÍPIO DE CORONEL
SAPUCAIA, CONFORME DETERMINA O CÓDIGO
TRIBUTÁRIO MUNICIPAL E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS”.***

RUDI PAETZOLD, PREFEITO MUNICIPAL DE CORONEL SAPUCAIA, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, no uso das atribuições legais, nos termos do Código Tributário Municipal, **FAZ SABER** que a **CÂMARA MUNICIPAL**, aprovou, e eu Sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - Fica aprovada a **PLANTA GENÉRICA DE VALORES** dos imóveis urbanos, constante desta Lei, para lançamento e cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, Imposto Sobre Transmissão Inter Vivos a Qualquer Título de Bens Imóveis – ITBI, que servirá de base de cálculo para os exercícios de 2011, 2012 e 2013.

Parágrafo Único - Os valores constantes desta Lei somente sofrerão reajuste para o exercício financeiro de 2014, o que ensejará a emissão de um Decreto do Poder Executivo com a atualização da Planta Genérica de Valores.

Art. 2º - O valor venal dos imóveis compõe-se do valor do Lote ou Gleba mais o valor da área construída e benfeitorias nela existentes.

Parágrafo Único - Os impostos serão lançados obedecendo aos dispositivos do Código Tributário Municipal - Lei Complementar nº. 021/2009 e dos constantes nesta Lei.

Art. 3º - Os imóveis serão avaliados em moeda Oficial do País (Real).

Art. 4º - Para efeito de apuração dos valores dos lotes urbanos, a zona urbana da cidade de Coronel Sapucaia foi dividida em bairros, e estes em setores, elaborados considerando o zoneamento e a homogeneidade das características de cada região.

§ 1º - O zoneamento poderá ser alterado pelo Chefe do Executivo Municipal para os exercícios seguintes, desde que haja fatores supervenientes, como a criação de novos loteamentos e/ou bairros.

§ 2º - O zoneamento atual é o constante do mapa da cidade – ANEXO I.

Art. 5º - Para se apurar o valor venal do lote urbano, a sua área expressa em metros quadrados, será multiplicada pelo valor descrito no ANEXO II – TABELA DE VALOR VENAL LOTE URBANO, considerando a seguinte fórmula:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL SAPUCAIA
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

$$\underline{VT = AT \times Vm2 \times Pa \times T \times P \times S}$$

Sendo:

VT: Valor do terreno

AT: Área do terreno

Vm2: Valor por metro quadrado (m²) Anexo II

Pa: Pavimentação

T: Topografia

P: Pedologia

S: Situação do imóvel

Parágrafo Único - Para atender as particularidades de cada lote, serão considerados na fórmula do valor venal os seguintes fatores de correção:

a) Quanto a Pavimentação (Pa):

Sim	1.00
Não	0.80

b) Quanto a Topografia (T):

Terreno Plano	1.00
Terreno Aclive	0.90
Terreno Declive	0.90
Terreno Irregular	0.80

c) Quanto a Pedologia (P):

Terreno Plano/normal	1.00
Terreno Arenoso	0.90
Terreno Rochoso	0.80
Terreno Alagado ou Erodível	0.70

d) Quanto a Situação do Imóvel (S):

De Esquina (2 frentes)	1.00
Uma Frente	0.90
Encravado	0.80
Vila ou Chácara	0.70

Art. 6º - Para se apurar o valor venal da construção, multiplica-se a sua área construída, expressa em metros quadrados, pelo valor do metro quadrado da construção padrão e pelo fator típico, considerando os fatores de correção expressos no parágrafo terceiro deste artigo, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$\underline{VE = AE \times Vm2E \times P \times C \times EI \times H \times I \times B \times E \times S \times F \times RI \times RE \times Fo}$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL SAPUCAIA
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

Sendo:

VE: valor da edificação

AE: área da edificação

Vm2E: valor por metro quadrado da edificação

P: Piso

C: Cobertura

El: Elevação

H: Hidráulica

I: Instalação Elétrica

B: Banheiro Sanitário

E: Estrutura

S: Situação

F: Fossa

RI: Revestimento Interno

RE: Revestimento Externo

Fo: Forro

§ 1º - O valor do metro quadrado da construção padrão será de conformidade com os valores abaixo:

I - Valor Metro Quadrado Construção Padrão Modesto: R\$ 50,00;

II - Valor Metro Quadrado Construção Padrão Popular: R\$ 60,00;

III - Valor Metro Quadrado Construção Padrão Médio: R\$ 70,00;

IV - Valor Metro Quadrado Construção Padrão Bom: R\$ 80,00; e

V - Valor Metro Quadrado Construção Padrão Alto: R\$ 90,00.

§ 2º - Para atender as particularidades de cada construção, o valor do metro quadrado da **CONSTRUÇÃO PADRÃO** será multiplicado pelos seguintes fatores de correção:

a) Quanto ao Piso (P):

Piso Especial	1.10
Piso de Taco	1.00
Piso de ladrilho / Cimento	0.90
Piso de chão batido	0.80
Não Encontrado	0.70

b) Quanto a Cobertura (C):

Laje	1.00
Telha	0.90
Cimento	0.80
Palha	0.70

c) Quanto a Elevação (El):

Alvenaria	1.00
Concreto	0.90
Madeira	0.80
Não Encontrado	0.60

d) Quanto a Hidráulica (H):

Embutida	1.00
Aparente	0.90
Sem	0.80

e) Quanto a Instalação Elétrica (I):

Embutida	1.00
Aparente	0.90
Sem	0.80



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL SAPUCAIA
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

f) Quanto ao Banheiro Sanitário (B):

Um banheiro interno	1.00
Um banheiro externo	0.90
Sem banheiro	0.80

g) Quanto a Estrutura (E):

Alvenaria	1.00
Concreto	0.90
Metálica	0.80
Madeira	0.70

h) Quanto a Situação (S):

Sobrado	1.10
Isolada	1.00
Geminada	0.90
Conjugada	0.80

i) Quanto a Fossa (F):

Séptica	1.00
Negra	0.90
Inexistente	0.80
Não Encontrada	0.70

j) Quanto ao Revestimento Interno (RI):

Material Especial	1.10
Pintura	1.00
Reboco	0.90
Sem Revestimento	0.80

k) Quanto ao Revestimento Externo (RE):

Material Especial	1.10
Pintura	1.00
Reboco	0.90
Sem Revestimento	0.80

l) Quanto ao Forro (Fo):

Forro de Laje	1.00
Forro de Estuque	0.90
Forro de Madeira	0.80
Sem forro	0.70

§ 3º - Havendo fatores mistos, para fins de cálculo, aplicará o índice do item predominante.

Art. 7º - O Poder Executivo, ao lançar o IPTU, poderá autorizar o seu parcelamento em até 07 (sete) pagamentos mensais e sucessivos, desde que ocorra dentro do exercício.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL SAPUCAIA
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

§ 1º - Para pagamento em cota única, ou seja, à vista, até a data do vencimento, poderá ser concedido desconto de até 20% (vinte por cento), além dos constantes nesta Lei.

§ 2º - Para o pagamento parcelado, poderá ser concedido desconto de até 10% (dez por cento) em cada parcela, a título de bônus de adimplência.

Art. 8º - A Prefeitura Municipal de Coronel Sapucaia constituirá anualmente, a partir de 2013, por Decreto, Comissão de Avaliação com a responsabilidade de promover a revisão da Planta Genérica de Valores implementada por esta Lei.

Parágrafo Único: A Comissão de Avaliação de que trata este artigo terá a seguinte composição:

- a) 03 (três) representantes do Município, designados pelo Chefe do Executivo Municipal dentre Secretários Municipais e técnicos fazendários ou tributários de reconhecida competência e que exerçam funções públicas municipais, sendo que um deles, presidirá os trabalhos da Comissão;
- b) 01 (um) engenheiro, designado pelo Prefeito Municipal;
- c) 01 (um) corretor de imóveis, designado pelo Chefe do Poder Executivo;
- d) 01 (um) representante dos proprietários dos imóveis urbanos; e
- e) 01 (um) representante indicado pela Câmara Municipal de Coronel Sapucaia.

Art. 9º - A Comissão de Avaliação revisará a Planta Genérica de Valores, anualmente, até 31 (trinta e um) de dezembro de cada ano, a partir de 2013, a qual, aprovada por ato do Prefeito Municipal devidamente publicado, entrará em vigor no exercício seguinte.

Art. 10 - Nos casos singulares de imóveis para os quais a aplicação dos procedimentos e valores previstos nesta Lei possa conduzir a tributação manifestamente injusta ou inadequada, o interessado poderá formular requerimento de revisão a Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças, instruindo o pedido de revisão dos valores com Laudo Técnico na forma de uma das alíneas seguintes:

- a) Laudo Técnico de Avaliação a ser elaborado conforme Norma ABNT - NBR nº 14.653, devidamente assinado por um Engenheiro credenciado no CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, com apresentação da respectiva ART- Anotação de Responsabilidade Técnica, com custas a cargo do requerente; ou
- b) Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica limitado ao valor venal do imóvel conforme Resolução nº 1066/2007 do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis, assinado por um profissional pertencente ao Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários - COFECI/CRECI, apresentando o devido selo certificador, com custas a cargo do requerente.

§ 1º Apresentado o pedido de revisão devidamente fundamentado, a Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças o encaminhará a Comissão de Avaliação para que em 05 (cinco) dias apresente suas considerações, após o qual apresentará decisão fundamentada em 10 (dez) dias.

§ 2º Dessa decisão caberá, recurso ao Chefe do Executivo Municipal no prazo de 10 (dez) dias contados da ciência ao interessado, que decidirá de forma fundamentada em 30 (trinta) dias.

Art. 11 - Os valores das benfeitorias poderão ou não ser avaliados, e quando avaliados deverão ser feitas "in loco".



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL SAPUCAIA
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 12 - Esta Lei entra em vigor em 01 de janeiro de 2011, revogadas as disposições em contrário.

CORONEL SAPUCAIA, ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL, aos 27 dias do mês de dezembro do ano de 2010.


**RUDI PAETZOLD
PREFEITO MUNICIPAL**

**Registrada,
Publicada por Afixação,
Em 27/12/2010.**



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL SAPUCAIA
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO I

MAPA DA CIDADE - ZONEAMENTO

ANEXO II

TABELA DE VALOR VENAL LOTE URBANO

BAIRRO	VALOR R\$/m²
Bairro Jardim Albatroz	6,84
Bairro Jardim Antunes	7,98
Bairro Jardim Brasília	9,12
Bairro Jardim Ipê I, II e III	9,12
Bairro Jardim das Palmeiras I	9,12
Bairro Jardim Santalice	9,12
Bairro Jardim Seriema I e II	10,45
Bairro Jardim da Lagoa	6,84
Bairro Jardim Fiori	6,84
Bairro Jardim Sol Nascente	7,98
Bairro Jardim Temembé I e II	7,98
Bairro Jardim Nhu Vera	3,80
Bairro Parque Industrial	6,27
Bairro Vila Mariano	7,98
Bairro Jardim Mate Laranjeira	6,27
Bairro Jardim Montevideu	4,56
Bairro Vila Nova	3,80
Bairro Vila Nova Esperança	7,98
Centro	13,68

Red