



**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.

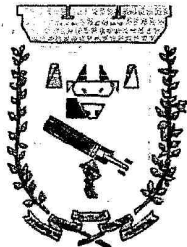
**Art. 3º -** Os imóveis serão avaliados em moeda Oficial do País (Real).

**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 Active    | 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 |

*Rel.*

§ 3º - Havendo fatores mistos, para fins de calculo, 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.

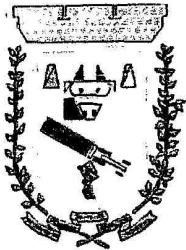
**Art. 10** - Nos casos singulares de imóveis para os quais a aplicação dos procedimentos e valores previstos nesta Lei possa conduzir a tributação manifestamente injusta ou inadequada, o interessado poderá formular requerimento de revisão a Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças, instruindo 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**

| <b>BAIRRO</b>                 | <b>VALOR R\$/m<sup>2</sup></b> |
|-------------------------------|--------------------------------|
| 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                          |

*Rodolfo*