



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO

LEI COMPLEMENTAR Nº 178 , DE 15 DE NOVEMBRO DE 2.003.

Altera dispositivos do Código Tributário Municipal - lei nº 1.008/91, alterada pela LC nº 111/00, LC nº 154/02 e LC nº 165/03, Fixando os valores básicos unitários de construções e terrenos para a apuração do valor venal de lançamento e cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano no Município de Porto Velho, no exercício de 2.004, e dá providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 65 e seguintes da Lei Orgânica do Município de Porto Velho.

FAÇO SABER que a **CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO**, aprovou e eu sanciono a seguinte,

LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º - Altera a Seção II, Da Metodologia, Base de Cálculo e Alíquotas, integrante do Título IV – Do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, Capítulo I – Da Obrigação Principal, do Código Tributário Municipal, Lei nº 1.008 de 30 de Dezembro de 1991, alterada pela LC nº 111/00, LC nº 154/02 e LC nº 165/03, cujo conteúdo é do art. 13 ao art. 18, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 10 – A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel, obtido por avaliação do fisco, para fins de lançamento e cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que será feita conforme as normas e métodos ora fixados.

§ 1º - Fazem parte integrante desta lei as Tabelas dos Anexos:

- I - Tabelas de Avaliação de Terrenos, contendo as Tabelas “A”, “B”, “C”, “D”;
- II – Tabelas de avaliação de Edificações, contendo as tabelas, “E”, “F”, “G”, “H” e “I”;;
- III - Tabelas de Valores Unitários de Edificações e,
- IV - Listagem de Valores Unitários de Terrenos.

§ 2º - Sobre os valores constantes das Tabelas de Valores Unitários de edificações e Listagem de Valores Unitários de Terrenos, anexo III e anexo IV desta Lei Complementar, e para efeito de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU no ano de 2004, será aplicado o redutor de 35% (trinta e cinco por cento).

Art. 11 - Os valores básicos unitários de construções e terrenos serão determinados em função dos seguintes elementos, tomados em conjunto ou separadamente:

I - Preços correntes de transações imobiliárias e das ofertas à venda ou à locação no mercado;

II - Custos de reprodução;

III - Características físicas do imóvel;

IV - Aspectos físicos e geo-econômicos da região em que se situa o imóvel.

Art. 12 - Os valores unitários médios para terrenos e construções serão atribuídos:

I - Às faces de quadra, no caso de terrenos;

II - A cada um dos tipos de edificação indicados na Tabela do Anexo III, relativamente às edificações.

Art. 13 - O valor venal do terreno será calculado pela multiplicação de sua área total pelo correspondente valor unitário da face de quadra constante da Listagem de Valores Unitários de Terrenos (Anexo IV) e corrigido pelos coeficientes de frente, de profundidade, de situação na quadra e pelo fator de ponderação.

Parágrafo único: O valor do metro quadrado a se considerar será aquele do logradouro relativo à frente efetiva constante no Boletim Cadastral Imobiliário.

Art. 14 - O cálculo do coeficiente de frente do terreno será feito levando-se em consideração a sua frente efetiva e a frente de referência estabelecida para a zona homogênea em que se insere (Tabela A do Anexo I), através da seguinte expressão:

$$C_f = (F_p / F_r)^{1/4}$$

Onde:

F_p = frente efetiva do terreno

F_r = frente de referência estabelecida para a zona homogênea

Parágrafo único: A fórmula de que trata este artigo é válida para valores de frente situados entre os limites definidos pela metade da frente de referência e pelo dobro da mesma, significando que, caso a frente efetiva do terreno não atinja o limite mínimo ou ultrapasse o máximo, esta deva assumir o valor do limite não atingido ou ultrapassado, conforme o caso.

Art. 15. A profundidade equivalente do terreno utilizada na determinação do coeficiente de profundidade é definida como o quociente entre a área total do terreno e a sua frente efetiva

Art. 16 - O cálculo do coeficiente de profundidade do terreno será feito levando-se em conta a profundidade equivalente do terreno e as profundidades mínima e máxima adotadas para a zona homogênea em que se enquadra o imóvel (Tabela A do Anexo I), da seguinte maneira:

I - A profundidade equivalente estando entre a profundidade mínima e a profundidade máxima, o valor do coeficiente será igual a 1,00.

II - Se a profundidade equivalente for inferior ou igual à metade da profundidade mínima ou igual ou superior ao dobro da máxima, o coeficiente de profundidade resultará igual a 0,71.

III - Caso a profundidade equivalente seja inferior à mínima mas superior à metade da mesma, o coeficiente será calculado pela seguinte fórmula:

$$C_p = (P_e / P_{mi})^{1/2}$$

Onde:

C_p = Coeficiente de Profundidade.

P_{ma} = Profundidade máxima.

P_e = Profundidade efetiva.

IV – Nos casos em que a profundidade equivalente for superior à máxima, porém inferior ao dobro da mesma, seu valor será dado pela expressão:

$$C_p = (P_{ma} / P_e)^{1/2}$$

Art. 17 - O coeficiente de situação na quadra utilizado na avaliação do terreno será obtido da Tabela B do Anexo I.

Art. 18 - Os valores unitários de terreno foram calculados sempre para a condição de terreno plano e seco, devendo os efeitos das condições topográfica e pedológica de cada imóvel ser considerados no seu valor venal pela aplicação do fator de ponderação, que será obtido pela fórmula abaixo, cujos coeficientes constam das Tabelas C e D do Anexo I:

$$F_{pond} = (F_t + F_e - 1)$$

Onde:

F_{pond} = Fator de ponderação.

F_t = Fator de topografia.

F_e = Fator de pedologia.

Parágrafo único: Os efeitos da presença dos melhoramentos públicos e equipamentos urbanos, bem como da localização do imóvel, já estão considerados no valor unitário de terreno a que se refere este artigo e que constam na Listagem do Anexo IV.

Art. 19 - A edificação será enquadrada em um dos tipos previstos na Tabela do Anexo III e seu valor venal resultará da multiplicação da sua área construída total pelo valor unitário constante da referida tabela, corrigida pelos fatores de situação, de posição, de alinhamento, de padrão de construção e de conservação.

Art. 20 - A área construída total será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se, também, a superfície das sacadas, cobertas ou não, de cada pavimento.

§1º . No caso de cobertura de posto de serviço ou assemelhado, será considerada como área construída total a sua projeção sobre o terreno.

§2º . A área construída das piscinas será obtida pela medida dos contornos internos das suas paredes.

§3º . No caso de unidades autônomas de prédios em condomínios, será considerada como área construída total a soma de sua área privativa com a parte correspondente nas áreas comuns em função de sua quota-parte.

Art. 21 - Para os efeitos desta Lei, as obras paralisadas ou em andamento, as edificações condenadas ou em ruínas e as construções precárias e de natureza temporária não serão consideradas como área construída.

Art. 22 - O fator de situação refere-se à posição da edificação dentro do lote, de acordo com a Tabela E do Anexo II.

Art. 23 - O fator de posição refere-se à posição da edificação em relação a outras edificações do mesmo lote ou de lotes contíguos, podendo assumir uma das três possibilidades da Tabela F do Anexo II.

Art. 24 - O fator de alinhamento refere-se à posição da edificação em relação ao alinhamento, podendo assumir uma das posições da Tabela G do Anexo II.

Art. 25 - O fator de padrão de construção é definido pelos materiais de construção e de acabamento empregados na edificação, de acordo com a percentagem de valorização que cada um *de per si* acrescenta ao valor básico da edificação tomada como paradigma para cada tipo de construção, calculado pela seguinte expressão:

$$F_{\text{pad}} = (C_{\text{est}} + C_{\text{cob}} + C_{\text{pis}} + C_{\text{rex}} + C_{\text{rin}} + C_{\text{for}} - 5)$$

Parágrafo único: Os coeficientes da fórmula referem-se à estrutura, à cobertura, ao piso, ao revestimento externo, ao revestimento interno e ao forro, nessa ordem, e suas respectivas percentagens de influência constam da Tabela H do Anexo II.

Art. 26 - O fator de conservação refere-se ao estado de conservação da edificação, classificado como bom, regular ou ruim, conforme a Tabela I do Anexo II.

Art. 27 - O valor venal do imóvel construído será apurado pela soma do valor do terreno com o valor das edificações, calculados na forma desta Lei.

Art. 29 - Os valores unitários de terreno e de construção publicados nesta Lei serão expressos em moeda corrente nacional.

Art. 30 - Estas disposições são extensivas aos imóveis localizados nas áreas urbanizáveis ou de expansão urbana.”

Art.2º - Altera o Parágrafo 2º, do Artigo 144, inserido na Seção III, Da Base de Cálculo e Alíquotas, do Capítulo I, Da Obrigação Principal, do Título VII – Do Imposto Sobre a Transmissão Inter-Vivos de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos – ITBI, do Código Tributário Municipal, Lei nº 1.008 de 30 de Dezembro de 1991, alterada pela LC nº 111/00, LC nº 154/02 e LC nº 165/03, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Parágrafo 2º - Na avaliação fiscal, será considerada a metodologia legal, vigente para a apuração do valor venal, no exercício de ocorrência da transação imobiliária, sem a aplicação do redutor previsto no § 2º, do art. 10, ora alterado.”

Art. 3º -As Tabelas I, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII e XIV, integrantes do atual Código Tributário do Município de Porto Velho, Lei Complementar nº 111/00 ficam revogadas.

Art. 4º - Da Seção III, Do Sujeito Passivo, do Código Tributário do Município de Porto Velho, o artigo 19 e seguintes ficam sequencialmente re-numerados, a partir do numero 31, seguindo-se sequencialmente até o ultimo artigo do Código, observando-se as alterações havidas.

Art. 5º - Revogadas todas as disposições em contrário, esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos a partir de 1º de janeiro de 2.004.

CARLOS ALBERTO DE AZEVEDO CAMURÇA

Prefeito do Município

RANILSON DE PONTES GOMES

Procurador Geral do Município

ANEXO I

TABELAS DE AVALIAÇÃO DE TERRENOS

TABELA A - ZONA HOMOGÊNEA

Nota: Tabela com frente de referência e profundidade mínima e máxima, estabelecida como zona homogênea da cidade:

Frente de referência (F _r)	Profundidade	
	Mínima (P _{mi})	Máxima (P _{ma})
10,00	25,00	50,00

TABELA B - COEFICIENTES DE SITUAÇÃO NA QUADRA.

Situação	C _s
Terreno de meio de quadra com uma só frente	1,00

Terreno com mais de uma frente ou de esquina	1,10
Terreno encravado	0,50
Terreno situado em vila	0,80
Terreno que abrange a própria quadra	1,20

TABELA C - FATORES DE TOPOGRAFIA

Terreno	F_t
Plano	1,00
Aclive	0,95
Declive	0,90
Irregular	0,80

TABELA D - FATORES DE PEDOLOGIA

Terreno	F_e
Seco	1,00
Inundável	0,70
Alagado	0,50

ANEXO II
TABELAS DE AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

TABELA E - FATORES DE SITUAÇÃO

Situação	F_s
Frente	1,00
Fundos	0,85
Superposta de frente	0,95
Superposta de fundo	0,90
Galeria	0,80

TABELA F - FATORES DE POSIÇÃO

Posição	F_p
Isolada	1,00
Conjugada	0,90
Geminada	0,80

TABELA G - FATORES DE ALINHAMENTO

Posição em relação ao alinhamento	F _a
Alinhada	0,90
Recuada	1,00

TABELA H - FATORES DE PADRÃO DE CONSTRUÇÃO

Coeficiente de estrutura (C _{est})		
	Alvenaria	1,00
	Concreto	1,20
	Madeira	0,60
	Metálica	1,10
	Taipa	0,50

Coeficiente de cobertura (C _{cob})		
	Telha fibro-cimento	1,00
	Telha de barro	1,20
	Laje	1,30
	Palha	0,50
	Alumínio	1,30
	Plástico sintético	1,50
	Madeira/cavaco	1,00
	Especial	2,00

Coeficiente de piso (C _{pis})		
	Precário, cimentado	1,00
	Ardósia, taco/carpete, marmorite e plástico	1,10
	Cerâmica, carpete especial	1,20
	Tábua corrida, borracha	1,20
	Mármore, granito	1,50

Coeficiente de revestimento externo (C _{rex})		
	Precário, ausente	1,00
	Pintura, óleo, madeira, emboço/reboco	1,05
	Tijolo à vista	1,20
	Cerâmica, pedra, concreto	1,50
	Mármore, granito	2,00

Coeficiente de revestimento interno (C_{rin})		
	Ausente, precário	1,00
	Pintura, papel, óleo, madeira, emboço/reboco	1,05
	Cerâmica, pedra, concreto, fórmica, plástico	1,20
	Espelho, mármore, granito	1,50

Coeficiente de forro (C_{for})		
	Ausente, precário	1,00
	Plástico, gesso, fórmica	1,10
	Metálico, madeira, alumínio flexibilizado	1,15
	Laje	1,20

TABELA I - FATORES DE CONSERVAÇÃO

Estado de conservação	F_{cons}
Bom	1,00
Regular	0,80
Ruim	0,60

ANEXO III
TABELA DE VALORES UNITÁRIOS DE EDIFICAÇÕES

Tipo (Caracterização)	Valor (R\$/m ²)
Casa	120,00
Apartamento	205,00
Loja	215,00
Sala comercial	200,00
Barraco/Favela	0,00
Galpão	80,00
Indústria	165,00
Telheiro	40,00
Posto de gasolina	100,00
Arquitetura especial	180,00

Nota: Valores unitários de cada tipo de edificação, calculados para a seguinte situação paradigma:

Item	Material	Coeficiente
------	----------	-------------

1. Estrutura	Alvenaria	1,00
2. Cobertura	Telhas de fibrocimento	1,00
3. Piso	Precário, cimentado	1,00
4. Revestimento externo	Precário, ausente	1,00
5. Revestimento interno	Precário, ausente	1,00
6. Forro	Precário, ausente	1,00

Não substitui O Diário Oficial