



MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALE DO ANARI
LEI DE CRIAÇÃO Nº 572 DE 22-06-1994

LEI MUNICIPAL Nº. 348/2006
De 11 de Abril de 2006

“Dispõe sobre a Planta de Valores Genéricos, cujas normas estabelecem os parâmetros legais para a composição da base de cálculo do imposto predial e territorial urbano – IPTU sobre bens imóveis situados na área urbana do município de Vale do Anari e do ITBI - imposto sobre transmissão “*inter-vivos*” a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis situados nas áreas urbana e rural do município de Vale do Anari, e dá outras providências”.

O Prefeito do Município de Vale do Anari, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte

LEI

Seção I – Disposições Preliminares

Art.1º - Fica aprovada a **PLANTA GENÉRICA DE VALORES** da área urbana do município de Vale do Anari, que estabelece as normas, métodos, parâmetros de cálculos e tabelas para apuração do valor venal, que determina a base de cálculo, do imposto predial e territorial urbano - **IPTU** e do **ITBI** - imposto sobre transmissão “*inter-vivos*” a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis situados nas áreas urbana e rural do município de Vale do Anari, para o exercício de **2006**.

Parágrafo único: Fazem parte integrante desta lei as Tabelas I à V, constantes do Anexo I e Boletim de Informação Cadastral constante do Anexo II.

Art.2º - Os valores do IPTU e do ITBI serão obtidos mediante a aplicação das respectivas alíquotas estabelecidas no Código Tributário Municipal sobre o valor venal do imóvel, previamente apurado segundo critérios estabelecidos nesta Lei.



MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALE DO ANARI
LEI DE CRIAÇÃO Nº 572 DE 22-06-1994

Parágrafo único: O valor venal do imóvel edificado será obtido mediante o resultado da soma do valor venal do terreno e do valor venal da edificação, ambos apurados conforme critérios estabelecidos por esta Lei.

Art.3º - Na determinação do valor venal não serão considerados:

I – o valor dos bens móveis mantidos em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração ou comodidade;

II - as vinculações restritivas do direito de propriedade e o estado de comunhão.

Seção II

Apuração do valor venal do terreno dos imóveis urbanos

Art.4º - Para fins de apuração do valor venal do terreno, a área urbana e de extensão urbana do município de Vale do Anari ficam divididas em áreas menores, denominadas “ZONAS FISCAIS”, as quais serão geograficamente delimitadas e constituídas conforme o seguinte critério:

I – Constitui áreas da **Zona Fiscal nº 01:**

- a) As duas testadas da Avenida Acir José Damasceno no trecho compreendido entre as ruas Goiânia e Cuiabá;
- b) As duas testadas da Av. Sílvio de Farias, no trecho que compreendido entre as Ruas Goiânia e Cuiabá;
- c) As duas testadas da Av. 23 de agosto no trecho compreendido entre as Ruas Campo Grande e Cuiabá;
- d) As duas testadas das Ruas Cuiabá, Curitiba, Porto Velho, Rio Branco, Boa Vista, Manaus, São Luiz, Palmas Campo Grande e respectivas travessas, compreendidas entre os trechos das Av. Tancredo Neves e Av. 23 de Agosto;
- e) As duas testadas da Rua Goiânia compreendida entre os trechos das Avenidas Vereador Acir José Damasceno e Capitão Sílvio de Farias;
- f) As duas testadas da Rua Vitória compreendidas entre as Avenidas Tiradentes e Presidente Dutra;
- g) As duas testadas da Rua Cuiabá compreendido entre as Avenidas 23 de Agosto e Tancredo Neves;



MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALE DO ANARI
LEI DE CRIAÇÃO Nº 572 DE 22-06-1994

- h) As duas testadas da Av. Vereador Acir José Damasceno, 23 de Agosto, Princesa Isabel e Tiradentes, compreendidos entre as Ruas Cuiabá e Vitória.

II – Constitui áreas da **Zona Fiscal nº 02:**

- a) As duas testadas da Av. Tancredo Neves, no trecho das Ruas Cuiabá e Goiânia;
- b) As duas testadas da Av. Princesa Isabel, nos trechos compreendidos entre as Ruas Campo Grande e Cuiabá;
- c) As duas testadas da Av. Tiradentes no trecho compreendido entre as Ruas Campo Grande e Cuiabá;
- d) As duas testadas da Av. Presidente Dutra, no trecho compreendido entre as Ruas Pastor Santos e Cuiabá;
- e) As duas testadas das Ruas Cuiabá, Curitiba, Porto Velho, Rio Branco, Boa Vista, Manaus, São Luiz, Palmas, Campo Grande, no trecho compreendido entre as Av. Tiradentes, 23 de Agosto e entre as Av. Tancredo Neves e Presidente Dutra;
- f) As duas testadas da Rua Goiânia no trecho compreendido entre as Avenidas Presidente Dutra e Mal. Rondon.

III – Constituem áreas da **Zona Fiscal nº 03:**

- a) As duas testadas da Avenida Mal. Rondon entre os trechos compreendidos entre as ruas: Goiânia e Cuiabá;
- b) As duas testadas da Avenida Getúlio Vargas, nos trechos compreendidos entre as ruas: Pastor Santos e Cuiabá;
- c) As duas testadas da Av. Castelo Branco nos trechos das Ruas Pastor Santos e Cuiabá;
- d) As duas testadas da Rua Pastor Santos no trecho compreendido entre as Avenidas Tiradentes e Castelo Branco;
- e) As duas testadas da Rua Goiânia no trecho compreendido entre as Avenidas Tiradentes e Vereador Acir José Damasceno;
- f) As duas testadas das Avenidas Tiradentes e Princesa Isabel no trecho compreendido entre as Ruas Pastor Santos e Campo Grande;
- g) As duas testadas das Avenidas Castelo Branco, Getúlio Vargas, Mal. Rondon, Presidente Dutra, Tancredo Neves, Capitão Sílvio de Farias, Vereador Acir José Damasceno e 23 de Agosto nos trechos compreendidos entre as Ruas Goiânia e Rua Pastor Santos;



MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALE DO ANARI
LEI DE CRIAÇÃO Nº 572 DE 22-06-1994

h) As duas testadas das Ruas Cuiabá, Curitiba, Porto Velho, Rio Branco, Boa Vista, Manaus, São Luiz, Palmas, Campo Grande e Goiânia no trecho compreendido entre as Av. Mal. Rondon e Castelo Branco.

IV – Constituem áreas da zona **fiscal nº 04** todas as demais áreas que não fazem parte das zonas fiscais acima relacionadas.

§ 1º - No mapa exposto no Setor de Fiscalização e Arrecadação, as zonas fiscais estão representadas pelas seguintes cores:

I – Zona Fiscal 01 - laranja;

II – Zona Fiscal 02 - verde;

III – Zona Fiscal 03 - vermelho;

IV – Zona Fiscal 04 - amarelo.

§ 2º – Para cada zona fiscal, estabelecida neste artigo, serão fixados os seguintes valores unitários de metro quadrado de terreno, os quais são o resultado da apuração dos preços correntes das transações e das ofertas de venda à vista em condições econômicas normais de no ramo imobiliário, das características da região em que se situa o imóvel e de outros dados informativos tecnicamente reconhecidos, tomados em conjunto ou separadamente:

I - Zona Fiscal nº 01 - R\$ 7,00

II - Zona Fiscal nº 02 - R\$ 5,00

III - Zona Fiscal nº 03 - R\$ 3,50

IV - Zona Fiscal nº 04 - R\$ 1,80



MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALE DO ANARI
LEI DE CRIAÇÃO Nº 572 DE 22-06-1994

Art. 5º - Os valores unitários, definidos no § 2º do Art. 4º desta lei serão atribuídos a faces de quadras, a quadras ou quarteirões, a logradouros ou a regiões determinadas, relativamente aos terrenos.

Art. 6º - O valor unitário de metro quadrado de terreno corresponderá:

- I - ao da face da quadra da situação do imóvel;
- II - no caso de imóvel não construído, com duas ou mais esquinas de duas ou mais frentes, ao do logradouro relativo à frente indicada no título de propriedade ou, na falta deste, ao do logradouro de maior valor;
- III - no caso de imóvel construído em terreno com as características do inciso anterior, ao do logradouro relativo à sua frente efetiva ou, havendo mais de uma, à frente principal;
- IV - no caso de terreno interno, ao do logradouro que lhe dá acesso ou, havendo mais de um logradouro de acesso, ao do logradouro a que haja sido atribuído o maior valor;
- V - no caso de terreno encravado, ao do logradouro correspondente à servidão de passagem.

Parágrafo único - Para os efeitos do disposto nesta lei consideram-se:

I - terreno de esquina, aquele localizado na confluência dos prolongamentos de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, tendo duas ou mais testadas para o logradouro público;

II - terreno de duas ou mais frentes, aquele que possui mais de uma testada para logradouros públicos, sem estar localizado na sua confluência;

III - terreno encravado, aquele que não se comunica com a via pública, exceto por servidão de passagem por outro imóvel;

IV - terreno de fundo, aquele que, situado no interior da quadra, se comunica com a via pública por um corredor de acesso com largura igual ou inferior a quatro metros;

V - terreno interno, aquele localizado em vila, passagem, travessa ou local assemelhado.



MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALE DO ANARI
LEI DE CRIAÇÃO Nº 572 DE 22-06-1994

Art.7º - O valor venal do terreno resultará da multiplicação de sua área total pelo correspondente valor unitário de metro quadrado de terreno estabelecido no Art. 4º desta lei para a zona fiscal onde o imóvel estiver localizado, e posteriormente pelos fatores de correção constantes das tabelas I à III, aplicáveis ao imóvel conforme suas características, na ordem a seguir estabelecida:

- I - Fator de situação do terreno;
- II - Fator de influência da esquina;
- III - Fator de influência das características do terreno.

Parágrafo único - Quando a área total do terreno for representada por número que contenha fração de metro quadrado, será feito o arredondamento para a unidade imediatamente superior.

Art. 8º - Para os efeitos desta lei, as obras paralisadas ou em andamento, as edificações condenadas ou em ruína, as construções de natureza temporária e as construções, de qualquer espécie, inadequadas a sua situação, dimensões, destino ou utilidade, não serão consideradas como área construída.

Art.9º - No cálculo do valor venal do terreno, no qual exista prédio em condomínio, além dos fatores de correção aplicáveis, será utilizada, como fator de cálculo, a fração ideal da área comum correspondente a cada unidade autônoma.

Seção III
Subseção I
Apuração do valor venal da edificação
dos imóveis urbanos e rurais

Art 10 - A edificação será enquadrada em um dos tipos e padrões previstos na Tabela IV, conforme pontuação obtida pelo imóvel em razão da soma dos pontos atribuídos às características físicas do imóveis em geral, verificado na tabela IV-A, e seu valor venal resultará da multiplicação da área construída bruta pelo valor unitário de metro quadrado de construção constante da mencionada Tabela IV, e pelo fator de obsolescência, constante da Tabela V,



MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALE DO ANARI
LEI DE CRIAÇÃO Nº 572 DE 22-06-1994

na qual encontram-se os coeficientes de depreciação do valor do prédio pela idade.

Art.11 - A área construída bruta será obtida através de medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também a superfície das sacadas, cobertas ou descobertas, de cada pavimento, se houver.

§1º - No caso de piscina, a área construída será obtida através da medição dos contornos internos de suas paredes.

§2º - Quando a área construída bruta for representada por número que contenha fração de metro quadrado, será feito o arredondamento para a unidade imediatamente superior.

§3º - No caso em que haja duas ou mais edificações em um mesmo terreno, a área total construída será obtida mediante a soma das áreas de todas as edificações.

Subseção II
Fator de obsolescência

Art. 12 - A idade de cada prédio, para aplicação do fator de obsolescência de que trata a tabela V, corresponderá à diferença entre o exercício a que se refere o lançamento tributário e o ano do término da construção, que corresponderá à data da expedição do “habite-se”, ou o de sua efetiva ocupação.

§1º - A idade de cada prédio será:

I – reduzida de 20% (vinte por cento), nos casos de pequena reforma ou reforma parcial;

II – contada a partir do ano da conclusão da reforma, quando esta for substancial ou integral.

§2º - Será adotada a média das idades apuradas, ponderada de acordo com as respectivas áreas, nos casos:

I - de ampliação da área construída;

II - de reconstrução parcial;



MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALE DO ANARI
LEI DE CRIAÇÃO Nº 572 DE 22-06-1994

III - de lançamento tributário que abranja dois ou mais prédios, concluídos em exercícios diversos.

§3º - No cálculo da média ponderada, a que se refere o parágrafo anterior, serão consideradas as eventuais alterações na idade dos prédios, resultantes da ocorrência de reformas, na forma do §1º.

§4º - Quando o acréscimo da área edificada em imóvel residencial resultar da construção de abrigo para veículos ou de piscina, não será alterada a idade do prédio.

§5º - No resultado do cálculo da idade da edificação será desprezada a fração de ano, quando essa fração corresponder até 07 (sete) meses.

Seção IV
Das alíquotas aplicáveis ao IPTU

Art. 13 - A alíquota referente ao imposto territorial urbano será de 1,5% para imóveis edificados do tipo residencial, 2% para os imóveis edificados do tipo comercial, ou não residencial, e incidirá sobre o respectivo valor venal - base de cálculo - o qual será obtido mediante soma do valor venal da área construída e do valor venal do terreno. A alíquota dos imóveis não edificados corresponderá à 3% sobre o valor venal do terreno

Art.14 - Fica estabelecida a alíquota progressiva a ser aplicada aos imóveis não edificados, enquanto permaneçam sem edificação, considerando os seguintes critérios:

I – 3% (três por cento) sobre o valor venal até 5 (cinco) anos sem edificação;

II – 10% (dez por cento) sobre o valor venal entre 5 (cinco) anos e um dia e 10 (doze) anos sem edificação;

III – 14 % (quatorze por cento) sobre o valor venal entre 10 (dez) anos e um dia e 15 (quinze) anos sem edificação;

IV – 16 % (dezesesseis por cento) sobre o valor venal entre 15 (quinze) anos e um dia e 20 (vinte) anos sem edificação;

V – 20% (vinte por cento) sobre o valor venal a partir de 20 (vinte) anos e um dia sem edificação;



MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALE DO ANARI
LEI DE CRIAÇÃO Nº 572 DE 22-06-1994

Parágrafo único: Os períodos estabelecidos neste artigo serão computados a partir da data da vigência desta lei, conforme estabelecido em seu Art.26.

Seção V
Subseção I
Base de Cálculo do ITBI para imóveis urbanos

Art. 15 -. O Imposto sobre Transmissão "Inter Vivos" - ITBI tem como fato gerador:

I - a transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso:

- a) de bens imóveis, por natureza ou acessão física;
- b) de direitos reais sobre bens imóveis, exceto os de garantia e as servidões;

II - a cessão, por ato oneroso, de direitos relativos à aquisição de bens imóveis.

Art. 16 - O imposto de que trata este artigo refere-se a atos e contratos relativos a imóveis situados no território do Município de Vale do Anari, compreendendo imóveis localizados nas zonas urbana e rural, sendo que o valor venal dos imóveis urbanos será segundo os critérios estabelecidos por esta lei para o IPTU, exceto para os seguintes casos, os quais serão afastados sempre que:

I - o valor da transação for superior;

II - a Administração Tributária aferir base de cálculo diferente, em procedimento de pedido de avaliação especial, processo de arbitramento fiscal, processo de impugnação a lançamento ou outro procedimento no exercício de suas atribuições;

III - a ação fiscal constatar erro, fraude ou omissão, por parte do sujeito passivo ou terceiro em benefício daquele, na declaração dos dados do imóvel inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal e utilizados no cálculo do valor venal publicado.

§ 3º. O valor venal divulgado, em nenhuma hipótese, será inferior à base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, utilizada no exercício da transação.



MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALE DO ANARI
LEI DE CRIAÇÃO Nº 572 DE 22-06-1994

§ 4º. Para os efeitos do § 3º, não serão considerados os descontos eventualmente concedidos sobre o valor fiscal apurado para efeito do cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU.

§5º. Não serão abatidas do valor venal quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.

Art. 17 - Além das hipóteses previstas no Código Tributário Municipal, estão compreendidos na incidência do imposto:

I - a compra e venda (escritura ou instrumento de promessa registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente);

II - a dação em pagamento;

III - a permuta;

IV - o mandato em causa própria ou com poderes equivalentes para a transmissão de bem imóvel e respectivo substabelecimento, ressalvado o disposto no artigo 3º, inciso I, deste regulamento;

V - a arrematação, a adjudicação e a remição;

VI - o valor dos imóveis que, na divisão de patrimônio comum ou partilha, forem atribuídos a um dos cônjuges separados ou divorciados, ao cônjuge supérstite ou a qualquer herdeiro, acima da respectiva meação ou quinhão, considerados, em conjunto, apenas os bens imóveis constantes do patrimônio comum ou montemor;

VII - o uso, o usufruto e a enfiteuse;

VIII - a cessão de direitos do arrematante ou adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;

IX - a cessão de direitos decorrente de compromisso de compra e venda;

X - a cessão de direitos à sucessão;

XI - a cessão de benfeitorias e construções em terreno comprometido à venda ou alheio;

XII - todos os demais atos onerosos translativos de imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis.

Art. 18 - O imposto não incide, além das hipóteses previstas no Código Tributário



MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALE DO ANARI
LEI DE CRIAÇÃO Nº 572 DE 22-06-1994

Municipal:

I - no mandato em causa própria ou com poderes equivalentes e seu substabelecimento, quando outorgado para o mandatário receber a escritura definitiva do imóvel;

II - sobre a transmissão de bem imóvel, quando este voltar ao domínio do antigo proprietário por força de retrovenda, de retrocessão ou pacto de melhor comprador;

III - sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital;

IV - sobre a transmissão de bens ou direitos aos mesmos alienantes, em decorrência de sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos;

V - sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção da pessoa jurídica;

Art. 19 - Não se aplica o disposto nos incisos III a V do artigo anterior quando o adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, a sua locação ou arrendamento mercantil.

§ 1º - Considera-se caracterizada a atividade preponderante quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional do adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subseqüentes à aquisição, decorrer das transações mencionadas no "caput" deste artigo, observado o disposto no § 2º.

§ 2º - Se o adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a atividade preponderante levando-se em consideração os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 3º - Fica prejudicada a análise da atividade preponderante, incidindo o imposto, quando a pessoa jurídica adquirente dos bens ou direitos tiver existência por período inferior ao previsto nos §§ 1º e 2º deste artigo.

Art. 20 - A base de cálculo do I.T.B.I., no caso dos imóveis rurais, é o valor venal dos bens ou direitos, no momento de transmissão ou cessão, segundo estimativa fiscal elaborada pela Administração Municipal, através do setor competente, e



MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALE DO ANARI
LEI DE CRIAÇÃO Nº 572 DE 22-06-1994

aceita pelo contribuinte, ou o preço pago por este em razão da alienação, se este valor for maior.

§ 1º - O valor estabelecido na forma deste artigo prevalecerá pelo prazo de 60 (sessenta) dias, findo o qual, sem o pagamento do imposto, ficará sem efeito o lançamento ou avaliação.

§ 2º - O valor venal do terreno localizado na área urbana resultará da multiplicação de sua área total pelo correspondente valor unitário de metro quadrado de terreno estabelecido nesta lei onde o imóvel estiver localizado, e posteriormente pelos fatores de correção constantes das tabelas I à III, aplicáveis ao imóvel conforme suas características, na ordem a seguir estabelecida:

- I - Fator de situação do terreno;
- II - Fator de influência da esquina;
- III - Fator de influência das características do terreno.

§ 3º- Quando a área total do terreno for representada por número que contenha fração de metro quadrado, será feito o arredondamento para a unidade imediatamente superior.

Subseção II
Da alíquota do ITBI
aplicável aos imóveis urbanos e rurais

Art. 21 - O imposto será calculado com a aplicação das seguintes alíquotas, conforme os respectivos critérios:

I - nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação - SFH:

a) à razão de 0,5% (meio por cento) sobre o valor efetivamente financiado, até o limite de R\$ 42.800,00 (quarenta e dois mil e oitocentos reais);

b) pela aplicação da alíquota de 2% (dois por cento) sobre o valor restante;

II - nas demais transmissões, pela alíquota de 2% (dois por cento).

Parágrafo único. Na hipótese prevista no inciso I deste artigo, quando o valor da



MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALE DO ANARI
LEI DE CRIAÇÃO Nº 572 DE 22-06-1994

transação for superior ao limite fixado na alínea "a", o valor do imposto será determinado pela soma das parcelas estabelecidas em suas alíneas "a" e "b".

Seção VII
Disposições Finais

Art.22 – Nos casos singulares de imóveis para o quais a aplicação dos procedimentos previstos nesta lei possa conduzir a tributação manifestamente injusta ou inadequada, poderá ser adotado, a requerimento do interessado, processo de avaliação especial, sujeito à aprovação do órgão competente da Secretaria Municipal de Fazenda.

Art. 23 - Os valores unitários de metro quadrado de terreno e de metro quadrado de construção serão expressos em moeda corrente e, no processo de cálculo para obtenção do valor venal do imóvel, os valores do terreno e o da construção que resultarem em número fracionado serão arredondados para a unidade monetária imediatamente superior.

Art. 24 - As disposições desta lei são extensivas aos imóveis localizados nas áreas urbanizáveis e de expansão urbana, conceituadas pelo Código Tributário Municipal.

Art.25 - Fica o executivo autorizado a expedir decretos sobre instruções eventualmente necessárias à execução desta Lei, em especial concernente aos prazos de pagamento do IPTU e ITBI, bem como eventual concessão de descontos como forma de desestimular a inadimplência.

Art.26 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI, AOS ONZE DIAS DO MÊS DE ABRIL DE 2006.

João Alves Fernandes
Prefeito Municipal