



**LEI N.º 1944/2020**

**DATA: 03.12.2020**

**SÚMULA:** INSTITUI A PLANTA GENÉRICA DE VALORES DO MUNICÍPIO DE ITAPEJARA DO OESTE E REGULA A FORMA DE APURAÇÃO DO VALOR VENAL DE IMÓVEIS PARA EFEITO DE LANÇAMENTO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA.

A Câmara Municipal de Itapejara D'Oeste, Estado do Paraná, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica aprovada a Planta Genérica de Valores do Município de ITAPEJARA DO OESTE, para fins de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU – a vigorar a partir de 1º de janeiro de 2021, de acordo com os valores e critérios estabelecidos nesta lei.

**Parágrafo único.** São parte integrante e complementar desta presente Lei, os seguintes anexos:

- I - ANEXO I – TABELAS DE PARÂMETROS;
- II - ANEXO II – MAPA DOS SETORES TRIBUTÁRIOS.

**Art. 2º** O valor venal dos imóveis urbanos construídos será obtido pela soma do valor venal do terreno e da construção, de conformidade com as normas, regras e métodos previstos nesta lei.

**Art. 3º** O valor venal do terreno corresponderá ao resultado da multiplicação de sua área pelo valor unitário do metro quadrado constante do **Anexo II** – Mapa de Setores Tributários e as delimitações perimétricas devidamente identificadas, aplicando-se, simultaneamente, quando for o caso, os fatores de correção previstos nas **Tabelas I, II, III e IV** do Anexo I.

**Art. 4º** Os loteamentos ou lotes que não constarem no Anexo II – Mapa de Setores Tributários terão seus valores unitários do metro quadrado de terreno fixados pelo órgão fazendário competente do município, com os parâmetros e formas utilizados para a elaboração da Planta Genérica de Valores.

**Parágrafo único.** Excetuam-se do disposto no *caput* deste artigo os lotes urbanos fora da Sede de Itapejara D'Oeste, para os quais o valor unitário do metro quadrado de terreno será de R\$40,00 (quarenta reais).

**Art. 5º** Os lotes com áreas comuns terão suas áreas acrescidas de partes ideais destas, proporcionalmente às áreas de cada lote.

**Art. 6º** Para os efeitos do disposto nesta lei consideram-se:

- I - **Terrenos de esquina:** os lotes em que os prolongamentos de seus alinhamentos façam frente para duas ou mais ruas ou logradouros;
- II - **Terrenos encravados ou de fundos:** aqueles que, situados no interior da quadra, comunicam-se com a via pública por um ou mais corredores de acesso;
- III - **Terrenos em vila ou internos:** os que possuam como acesso, unicamente, passagens de pedestres ou entrada de vila.

**Art. 7º** No cálculo do valor dos terrenos serão aplicados os seguintes fatores de correção, conforme o caso:

- I - **Fator Situação (FS):** A influência deste fator na localização do terreno, na quadra com relação ao logradouro, no cálculo do valor venal dos terrenos se fará através da aplicação dos fatores de correção constantes da **Tabela I** do Anexo I;
- II - **Fator Topografia (FT):** Será aplicado na correção dos valores de terreno, conjugando-se as suas características ao relevo predominante e ao nível em que este se encontra, tendo, por referência, os logradouros para as quais possuem testadas e fará através da aplicação dos fatores de correção constantes da **Tabela II** do Anexo I;
- III - **Fator Pedologia (FP):** Corrigirá os valores de terreno, em função da conformação do solo predominante, associada às estimativas de custos suplementares para as implantações de edificações por elas geradas e fará através da aplicação dos fatores de correção constantes da **Tabela III** do Anexo I;
- IV - **Fator Gleba/Dimensão (FG):** Será aplicado na correção dos valores de terreno constituído por lotes, com áreas superiores a 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) e fará através da aplicação dos fatores de correção constantes da **Tabela IV** do Anexo I.

**Art. 8º** Para a obtenção do valor venal de terrenos, nos quais tenham sido edificados prédios compostos de unidades autônomas, utilizar-se-á a fração ideal com que cada um dos condôminos participa na propriedade condominial, sem prejuízo dos fatores de correção aplicáveis em conformidade com as circunstâncias.

**Art. 9º** No caso de terrenos que, por suas peculiaridades, não se enquadram nas normas de avaliação determinadas por esta lei, poderão ser feitas avaliações especiais por uma comissão do órgão fazendário competente do município.

**Art. 10.** O valor venal das edificações será obtido através do produto de suas áreas construídas pelos Valores Unitários do Metro Quadrado correspondentes à Categoria da Edificação- CE, constantes da **Tabela V** do Anexo I, com base nos dados cadastrais existentes do imóvel ou através de apuração no local, de conformidade com as características predominantes descritas no Anexo II, desta lei.

**Art. 11.** Ao valor obtido na forma no artigo anterior serão aplicados os seguintes fatores de correção previstos nas Tabelas VI a X, do Anexo I:

- I - **Fator Corretivo da Edificação (PONTUAÇÃO):** a categoria da edificação será determinada pela soma de pontos ou pesos, atribuídos de acordo com as



características e peculiaridades de cada construção, relacionadas com a sua estrutura, cobertura, forro, revestimento externo e piso, conforme **Tabela VI**;

- II - **Fator Conservação da Edificação (FCE):** o Fator Conservação da Edificação será aplicado à edificação, de acordo com seu estado de conservação, conforme **Tabela VII**;
- III - **Fator Situação da Edificação (FSE):** o Fator Situação da Edificação será aplicado à edificação se de frente ou de fundos, em condomínios verticais, conforme **Tabela VIII**;
- IV - **Fator Alinhamento da Edificação (FAE):** o Fator Alinhamento da Edificação será aplicado à edificação, se alinhada ou recuada, em relação lote, conforme **Tabela IX**;
- V - **Fator Posição da Edificação (FPE):** o Fator Posição da Edificação será aplicado à edificação, se isolada, conjugada ou geminada, conforme **Tabela X**.

**Art. 12.** A área construída total será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se as superfícies das sacadas, cobertas ou descobertas, de cada pavimento.

**Parágrafo único.** As metragens e características das construções obtidas por foto ou imagem aérea, e cuja área assim obtida não exceder a 10% (dez por cento) da constante do cadastro, poderá ser desprezada, podendo ser adotada a metragem constante do cadastro ou do projeto de construção, para efeito de cálculo do valor, salvo quando tratar-se de nova unidade no mesmo lote ou aumento de área edificada.

**Art. 13.** No cômputo da área construída em prédios cuja propriedade seja condominial acrescentar-se-á, à área privativa de cada unidade, aquela que lhe é imputável das áreas comuns, em função da cota-parte a ele pertencente.

**Art. 14.** Os imóveis construídos, que abriguem mais de uma unidade, terão por valor venal o resultado do produto das áreas construídas dessas unidades pelos valores unitários de metro quadrado das respectivas categorias das edificações, com a aplicação dos fatores de correção, obtendo um único lançamento com a soma dos valores.

**Parágrafo único.** As construções que não forem objeto da atualização cadastral promovida pela Administração, no exercício de 2018, deverão ser reclassificadas de acordo com Categoria da Edificação (CE) constantes da **Tabela V**, desta lei, com base nos dados cadastrais existentes do imóvel ou através de apuração no local.

**Art. 15.** Os valores venais serão calculados, utilizando as fórmulas e as definições a seguir:

$$\text{Valor Venal Territorial: } VVT = ATT \times VVM^2 FQ \times FL \times FT \times FP \times FG/D$$

Onde:

VVT = Valor Venal Territorial;

ATT = Área Total do Terreno em metros quadrados;

- VVM<sup>2</sup>FQ = Valor Venal por Metro quadrado definido no mapa de Setor Tributário;
- FL = Fator Localização do lote em relação à quadra;
- FT = Fator Topografia do terreno;
- FP = Fator Pedologia;
- FG = Fator Gleba/Dimensão.

$$\text{Valor Venal Predial: } VVP = ATC \times VVM^2CE * (\text{PONTUAÇÃO}/100) \times FCE \times FSE \times FAE \times FPE$$

Onde:

- VVP = Valor Venal Predial;
- ATC = Área Total da Construção em metros quadrados;
- VVM<sup>2</sup>CE = Valor Venal por Metro quadrado definido pela Categoria da Edificação;
- FCE = Fator Conservação Aparente da Edificação;
- FSE = Fator Situação da Edificação (em condomínios verticais);
- FAE = Fator Alinhamento da Edificação;
- FPE = Fator de Posição da Edificação.

$$\text{Valor Venal do Imóvel: } VVI = VVT + VVP$$

Onde:

- VVI = Valor Venal do Imóvel;
- VVT = Valor Venal Territorial
- VVP = Valor Venal Predial

**Art. 16.** Para efeito do lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, exercício de 2021, será utilizado como base de cálculo o valor correspondente a 26% (vinte e seis por cento) do valor venal apurado na forma prevista nesta lei.

**§1º** Para o exercício de 2022, será utilizado como base de cálculo o valor correspondente a 32% (trinta e dois por cento) do valor venal, apurado conforme indica o *caput* deste artigo.

**§2º** Para o exercício de 2023, será utilizado como base de cálculo o valor correspondente a 38% (trinta e oito por cento) do valor venal, apurado conforme indica o *caput* deste artigo.

**§3º** Para o exercício de 2024, será utilizado como base de cálculo o valor correspondente a 44% (quarenta e quatro por cento) do valor venal, apurado conforme indica o *caput* deste artigo.



§4º Do exercício de 2025 em diante, será utilizado como base de cálculo o valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor venal, apurado conforme indica o *caput* deste artigo.

**Art. 17.** Ficam, as faixas de valores venais para aplicação das alíquotas para a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano dos imóveis localizados no Município de Itapejara D'Oeste, majoradas a partir do exercício de 2021, da seguinte forma:

- I - Imóveis edificados - alíquota 0,4% (quatro décimos de percentual);
- II - Imóveis não edificados - alíquota 0,8% (oito décimos de percentual).

**Art. 18.** O reajuste do Imposto Predial e Territorial Urbano, a partir do exercício de 2022 será feito pela correção da inflação medida pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) considerando o índice para do ano de 2021.

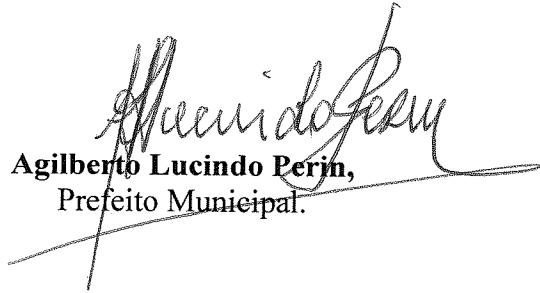
**Parágrafo único.** Na inexistência ou descontinuidade do IPCA será utilizado índice equivalente.

**Art. 19.** Para o exercício de 2021, os vencimentos e números de parcelas serão os constantes da notificação ou carnê de pagamento, a ser fixado pelo Executivo.

**Art. 20.** O Executivo poderá baixar instruções, se necessárias, na execução da presente lei.

**Art. 21.** Esta lei entra em vigor na data da sua publicação, não podendo produzir efeitos no mesmo exercício financeiro em que foi editada e nem antes de decorridos 60 (sessenta) dias de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Itapejara D'Oeste, aos 03 (três) de dezembro de 2020.

  
**Agilberto Lucindo Perin,**  
Prefeito Municipal.

ANEXO I – TABELAS DE PARÂMETROS

<b>TABELA I</b>	
Fator Situação do Terreno – FS	
<b>SITUAÇÃO DO TERRENO</b>	<b>COEFICIENTE</b>
Esquina – mais de uma frente	1,10
Meio da quadra - uma frente	1,00
Vila	0,80
Encravado ou de Fundos	0,90

<b>TABELA II</b>	
Fator Topografia - FT	
<b>TOPOGRAFIA DO TERRENO</b>	<b>COEFICIENTE</b>
Plano – nível do logradouro	1,00
Aclive mais de 10 % - acima do nível do logradouro	0,90
Declive mais de 10 % - abaixo do nível do logradouro	0,80
Irregular e/ou erosão	0,70

<b>TABELA III</b>	
Fator Pedologia - FP	
<b>PEDOLOGIA DO TERRENO</b>	<b>COEFICIENTE</b>
Firme / Normal	1,00
Inundável	0,80
Alagado	0,70
Combinação dos dois anteriores	0,60

<b>TABELA IV</b>	
Fator Gleba ou Dimensão - FG	
<b>ÁREA DO TERRENO</b>	<b>COEFICIENTE</b>
Até 3.000,00 m <sup>2</sup>	1,00
No que exceder de 3.000,00 m <sup>2</sup>	0,50

<b>TABELA V</b>	
CATEGORIA DA EDIFICAÇÃO CE	
<b>TIPO</b>	<b>VALOR DO M<sup>2</sup></b>
Apartamento	R\$ 972,60
Barracão	R\$ 551,14



Casa	R\$ 1.086,07
Constr. Precária	R\$ 583,56
Especial	R\$ 1.274,46
Fábrica	R\$ 551,14
Galpão/Silo	R\$ 551,14
Loja/Sala Comercial	R\$ 794,29
Telheiro	R\$ 215,60

<b>TABELA VI</b>	
<b>FATORES CORRETIVOS EDIFICAÇÃO</b>	<b>PONTUAÇÃO</b>
<b>Estrutura</b>	
Alvenaria	14
Madeira	8
Metálica	13
Concreto	17
<b>Cobertura</b>	
Metálica	8
Fibrocimento	11
Telha cerâmica	13
Concreto	15
Especial	17
<b>Paredes</b>	
Inexistente	0
Metal	8
Alvenaria	14
Concreto	17
Madeira	11
<b>Forro</b>	
Inexistente	4
Madeira/PVC	14
Estuque/Gesso	15
Laje	17
Outros	8
<b>Revestimento externo</b>	
Inexistente	4
Reboco/pintura	13
Material cerâmico	14
Madeira	11
Especial	16
<b>Piso</b>	
Inexistente	0
Cimento	10

Cerâmica/mosaico/porcelanato	14
Madeira/taco/laminado	14
Material plástico	12
Especial	16

**Nota:** O padrão da construção será obtido a partir da soma dos pontos atribuídos às suas características construtivas, conforme Tabela VI.

<b>TABELA VII</b>	
Fator de Conservação da Edificação - FCE	
<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>	<b>COEFICIENTE</b>
	<b>E</b>
Nova/ótima	1,00
Boa	0,90
Regular	0,70
Mau/Ruim	0,50

<b>TABELA VIII</b>	
Fator de Situação da Edificação - FSE	
<b>SITUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO</b>	<b>COEFICIENTE</b>
	<b>E</b>
Frente	1,00
Fundos	0,70

<b>TABELA IX</b>	
Fator de Alinhamento da Edificação - FAE	
<b>ALINHAMENTO DA EDIFICAÇÃO</b>	<b>COEFICIENTE</b>
	<b>E</b>
Alinhada	0,90
Recuada	1,00

<b>TABELA X</b>	
Fator Posição da Edificação - FPE	
<b>POSIÇÃO DA EDIFICAÇÃO</b>	<b>COEFICIENTE</b>
	<b>E</b>
Isolada	1,00
Conjugada	0,90
Geminada	0,80





## ANEXO II – MAPA DE SETORES TRIBUTÁRIOS