

LEI MUNICIPAL Nº. 1.268/2006

“ALTERA O CÓDIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICÍPIO, INSTITUI A PLANTA GENÉRICA DE VALORES E MÉTODOS DE AVALIAÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA, PARA EFEITO DE LANÇAMENTO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PENEDO, Estado de Alagoas, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sancionou a seguinte Lei:

Artigo 1.º O Título III, que trata do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU da Lei Municipal n.º 1.249, de 30/12/2005, passará a vigorar com a seguinte redação:

Parágrafo Único – O Título III de que trata a Lei 1.249/05, será composto pelos artigos 174 a 235, devendo, portanto, serem renumerados os demais subseqüentes.

Art. 174 - O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

Parágrafo Único – O fato gerador do imposto ocorre a 1ª de janeiro de cada ano.

Art. 175 - Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, observado o requisito mínimo de existência de melhoramentos em pelo menos 02 (dois) itens seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I – meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II – abastecimento de água;

III – sistema de esgoto sanitário.

IV – rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V – escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 03 (três) quilômetros do imóvel considerado.

Parágrafo Único – Consideram-se também urbanas as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do artigo acima.

Art. 176 – Lei Municipal definirá, para efeito de tributação, o perímetro da zona urbana, bem como os limites e denominações dos bairros e sua divisão em setores fiscais.

Art.177 – O bem imóvel para efeito desse imposto será classificado como não edificado e edificado.

Art. 178 – Considera-se não edificado o bem imóvel:

I – baldio ou vago com utilização para estacionamento;

II – em que houver construção paralisada ou em andamento;

III – em que houver edificação interdita, condenada, em ruínas ou em demolição;

IV – cuja edificação, seja qual for a sua tipologia, possua taxa de ocupação inferior a 20% (vinte por cento) na zona urbana e inferior a 8% (oito por cento) na zona de expansão urbana.

Parágrafo Único – O imóvel não edificado e utilizado com atividade rural será considerado, para fins de incidência do imposto, como vago com utilização.

Art 179 – Considera - se edificado o bem imóvel no qual existe construção em condições de uso para habitação ou para o exercício de qualquer atividade, seja qual for sua denominação, forma ou destino, desde que não compreendido nas situações do artigo anterior.

Parágrafo Único - Considera-se construída a área ocupada pela edificação principal e benfeitorias, tais como piscina, sauna, vestiário, churrasqueira, bar coberto e quadra de esporte coberta.

Art. 180 - O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Incide sobre os imóveis edificados, com habite-se, ocupados ou não, ou construídos em terreno alheio.

Parágrafo Único – O imposto incide sobre imóveis edificados e ocupados, ainda que o respectivo habite-se não tenha sido concedido, ou quando concedido não tenha, quem de direito, ido receber.

Art. 181 – Haverá, ainda, a incidência do imposto nos seguintes casos:

I – prédios construídos sem licença ou em desacordo com a licença;

II - prédios construídos com autorização a título precário.

Art 182 – A mudança de tributação, incidindo sobre o terreno ou sobre a construção, somente prevalecerá para efeito de cobrança a partir do exercício seguinte aquele em que ocorrer o evento causador da alteração.

Art 183 – A incidência do imposto independe:

I – do cumprimento de quaisquer exigências legais regulamentais ou administrativas relativas ao imóvel, sem prejuízo das cominações legais cabíveis;

II – da legitimidade do título de aquisição ou posse do imóvel.

Art 184 – O imposto constitui ônus que acompanha o imóvel em todos os casos de transferência de propriedade ou de direitos reais a ele relativos.

SEÇÃO II DO SUJEITO PASSIVO

Art 185 – Contribuinte do imposto é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título do bem imóvel.

§1º - Conhecido o proprietário, a ele dar-se-á preferência na condição de sujeito passivo.

§2º - Tratando-se de imóvel foreiro, o sujeito passivo será o titular do domínio.

§3º - Na impossibilidade de eleição do proprietário ou do titular do domínio devido ao fato de ser imune ao imposto, dele estar isento, ser desconhecido ou não localizado será considerado sujeito passivo aquele que estiver na posse do imóvel, seja cessionário, posseiro, comodatário ou ocupante a qualquer título.

§4º - O promitente comprador imitado na posse, os titulares de direitos reais sobre imóvel alheio e o fideicomissário serão considerados sujeito passivo da obrigação tributaria.

§5º - Quando o imóvel estiver sujeito a inventário, far-se-á o lançamento em nome do espólio e feita a partilha, será transferido para o nome dos sucessores, cabendo aos herdeiros a obrigação de promover a transferência perante o órgão fazendário competente, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do julgamento da partilha ou da adjudicação.

§6º - Os imóveis pertencentes a espólio cujo inventário esteja sobrestado serão lançados em nome do mesmo, que responderá pelos tributos até que, julgados o inventário, se façam às necessárias modificações.

§7º - O lançamento de imóvel pertencente às massas falidas ou sociedade em liquidação será feito em nome das mesmas, mas os avisos ou as notificações serão enviados aos seus representantes legais, anotando-se os nomes e os endereços nos respectivos registros.

Art. 186 – Quando o adquirente do domínio útil ou da propriedade do bem imóvel já lançado for imune ou isento, vencerão antecipadamente as prestações vincendas relativas ao imposto respondendo por elas o alienante, ressalvado a hipótese em que o bem imóvel é declarado de utilidade pública para afins de desapropriação, a partir da parcela correspondente ao período de arrecadação do imposto em que ocorrer a emissão de posse de ocupação efetiva pelo poder desapropriante.

SEÇÃO III DA BASE DE CÁLCULO

Art. 187 - A base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é o valor venal da unidade imobiliária, que será apurado com base na Planta Genérica de Valores e Tabela de preços de Construção, aprovada pela Câmara Municipal, até 31 de dezembro, ao ano que anteceder o lançamento.

§ 1º - A Planta e Tabela de que trata o *caput* deste artigo serão elaboradas por comissão própria composta de pelo menos 07 (sete) membros, a ser constituída pelo chefe do Poder Executivo.

§ 2º - Da comissão mencionada no *caput* deste artigo, deverão fazer parte 02 (dois) representantes da Câmara de Vereadores.

§ 3º- Caso não seja promulgada a Lei de que trata o *caput* deste artigo, os valores venais serão os mesmos utilizados para o cálculo do imposto do exercício imediatamente anterior, devidamente corrigido, adotando-se a variação da UFIP.

§ 4º - O Executivo Municipal atendendo a certas condições peculiares as zonas de localização de imóveis ou a fatores supervenientes aos critérios da avaliação já fixados, poderá reduzir os valores contidos na Planta e na Tabela.

§ 5º - Na determinação da base de cálculo não se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

Art. 188 - Aplicar-se-á o critério de arbitramento para fixação do valor venal quando:

I - o contribuinte impedir o levantamento dos elementos integrantes do imóvel, necessários à apuração do seu valor real;

II - o imóvel se encontrar se encontrar fechado ou inabitado e não ocorrer à localização do seu proprietário.

Art. 189 - A Planta de Valores Imobiliários, contendo valores de metro quadrado de construção e de terreno, tomará como base os seguintes indicadores:

I - quanto à construção:

- a) Custo do metro quadrado de construção por logradouro, segundo publicações por órgãos e instituições especializadas;
- b) Quaisquer outros dados informativos obtidos pela repartição competente;

II – quanto ao terreno:

- a) A área, a forma, as dimensões e a localização, os acidentes geográficos e outras características;
- b) Os serviços públicos ou de utilidade pública existentes na via ou logradouro;
- c) Índice de valorização do logradouro, quadra ou zona em que estiver situado o imóvel;
- d) O preço do imóvel nas últimas transações de compra e venda realizadas nas zonas respectivas segundo o mercado imobiliário local e quaisquer outros dados informativos obtidos pela repartição.

Art. 190 - No caso do imóvel edificado ou não edificado com frente para mais de um logradouro, a tributação corresponderá à do logradouro de maior valor.

Art. 191 - O valor venal do imóvel será apurado na forma seguinte:

I - tratando-se de imóvel construído, pela multiplicação do valor de metro quadrado por logradouro conforme determinado na Planta de Valores, multiplicado pela área edificada, aplicados os fatores de correção que definem o padrão da construção.

II - tratando-se de imóvel não construído, pela multiplicação do valor de metro quadrado de terreno determinado na Planta Genérica de Valores, multiplicado pela área do terreno, aplicados os fatores de correção.

Parágrafo único - Os fatores de correção relativamente ao imóvel construído e não construído serão determinados por ato do Chefe do Poder Executivo.

Art. 192 - A área da construção é obtida através dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também a superfície:

I - sacadas, varandas e terraços, cobertos ou descobertos de cada perímetro;

II - jiraus e mezaninos;

III - garagens ou vagas cobertas;

IV - áreas edificadas destinadas ao lazer, cobertas ou descobertas, inclusive quadras de esporte cobertas e piscinas;

V - demais edículas e dependências não incluídas nos itens anteriores.

Parágrafo único - No caso de piscinas, a área será obtida através da medição dos contornos internos das paredes.

Art. 193 - Os fatores de correção do valor venal do bem imóvel levarão em consideração as características de construção e do terreno registradas no levantamento cadastral.

SEÇÃO IV DAS ALÍQUOTAS

Art. 194 - O imposto será calculado aplicando-se sobre a base de cálculo as alíquotas diferenciadas, conforme seja o imóvel edificado ou não edificado, de acordo com a situação seguinte:

I - imóvel edificado:

- a) residencial - 0,3%;
- b) comercial / prestação de serviços – 0,55%;
- d) indústria – 1,5%;
- e) atividade rural - 0,3%;
- f) atividade na expansão urbana - 0,3%;
- g) desativado – 1,5%;
- h) desativado na área de tombamento - 3%;
- I) Misto – 0,55%;

II - imóvel não edificado:

- a) terreno sem uso – 1,5%;

b) terreno com uso - 3%.

Art. 195 - O imposto será calculado aplicando-se a alíquota determinada para imóvel não edificado quando ocorrerem às hipóteses previstas no art. 178.

Art. 196 - O imóvel não construído, localizado em rua ou logradouro pavimentado, que não esteja murado em todo o seu perímetro pagará o imposto a que estiver sujeito com um acréscimo sobre a alíquota de 50% (cinquenta por cento).

Art. 197 - O imóvel edificado, localizado em rua ou logradouro pavimentado que não possua calçada em sua testada principal pagará o imposto a que estiver sujeito com um acréscimo sobre a alíquota de 30% (trinta por cento).

Parágrafo único - Será considerado sem calçada, para fins de aplicação da alíquota prevista no caput deste artigo, o imóvel que obstruir a passagem com qualquer tipo de material ou objeto.

SEÇÃO V DO LANÇAMENTO

Art. 198 - O lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é anual, considerando-se regularmente notificado o sujeito passivo desde que tenham sido feitas publicações na imprensa oficial ou formal de circulação comercial, dando ciência ao público da emissão das respectivas formas de pagamento.

Art. 199 - A base de cálculo será arbitrada quando forem omissos ou não merecerem fé às declarações, os esclarecimentos e os documentos fornecidos pelo sujeito passivo, seja impedindo a ação fiscal ou o cadastramento de ofício, independentemente da aplicação das penalidades cabíveis.

Art. 200 - Enquanto não extinto o direito da Fazenda Municipal poderão ser efetuados lançamentos aditivos ou complementares, estes últimos somente quando decorrentes de erro de fato.

Art. 201 – No caso de impugnação do lançamento, a mesma será dirigida ao órgão competente da Fazenda Pública Municipal em requerimento, devidamente protocolado e assinado pelo contribuinte ou por seu representante legal, na forma do artigo 185, observando-se o prazo de 30 (trinta) dias, contados da ciência na notificação tratada no artigo 199, sem prejuízo da emissão de novo carnê com valores relativos à parte não impugnada, ressaltando-se o direito da Fazenda Pública em cobrar a diferença, se mantida, posteriormente.

Art. 202 - A impugnação apresentada dentro do prazo previsto no artigo anterior terá efeito suspensivo quando:

I - houver engano quanto ao contribuinte ou aplicação de alíquota;

II - existir erro quanto à base de cálculo ou do próprio cálculo;

III - os prazos para pagamento divergirem dos previstos em regulamento.

Parágrafo único - O contribuinte que tiver sua impugnação indeferida, responderá pelo pagamento de multas e de outras penalidades já incidentes sobre o tributo.

Art. 203 – A impugnação será julgada nas instâncias administrativas, na forma prevista neste Código, sujeitando-se à mesma processualística, exceto aos prazos, que serão os que constarem deste Capítulo.

Art. 204 - O lançamento será feito um para cada imóvel, com base nos elementos existentes no Cadastro Imobiliário da Prefeitura.

Art. 205 - Para fins de lançamento, o imóvel com utilização mista terá uma única inscrição e o imposto será calculado mediante aplicação de alíquota correspondente à residência.

Art. 206 - O lançamento será feito em nome do proprietário, titular do domínio útil, ou do possuidor a qualquer título.

Art. 207 - Na hipótese de condomínio, o lançamento será procedido da seguinte forma:

I - no caso de condomínio indiviso em nome de todos, alguns ou de um só dos condôminos, pelo valor total do tributo;

II - no caso de condomínio diviso, em nome de cada condômino, na proporção de sua parte, pelo ônus do tributo;

III - não sendo conhecido o proprietário, em nome de quem esteja no uso e gozo do imóvel, com ou sem identificação do contribuinte.

Art. 208 - As alterações do lançamento na ocorrência do ato ou fato que as justifiquem, serão feitas no curso do exercício, mediante processo, e por despacho de autoridade competente.

Art. 209 – Alterado o lançamento, será reaberto o prazo de 30 (trinta) dias ao contribuinte, para efeito de pagamento do tributo ou da diferença deste, sem acréscimo de qualquer penalidade.

Art. 210 - Não sendo cadastrados os imóveis por omissão de sua inscrição, o lançamento será feito em qualquer época, com base nos elementos que a repartição fiscal apurar, esclarecida esta circunstância no termo da inscrição.

Art. 211 - Quando o loteamento não estiver com situação regulamentada conforme as exigências do Poder Público Municipal o lançamento será feito em nome do proprietário.

Art. 212 - O lançamento do imposto em nome do sujeito passivo não implica reconhecimento da legitimidade da propriedade, do domínio útil ou da posse do bem imóvel.

SEÇÃO VI DO PAGAMENTO

Art. 213 - O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é devido anualmente, podendo ser dividido em parcelas, na forma e nos prazos estabelecidos pelo Poder Executivo.

Parágrafo único - O pagamento mensal resultante do parcelamento sofrerá atualização monetária, na forma da lei, até a data de sua liquidação.

Art. 214 - O total do lançamento será quantificado em **Unidade Fiscal de Penedo - UFIP** com base no valor estabelecido para essa unidade no dia 1º de janeiro do ano do lançamento e, na hipótese de pagamento parcelado, dividido em cotas iguais e vencíveis dentro do exercício.

Art. 215 - Fica suspenso o pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana referente a prédios ou terrenos para os quais exista o decreto de desapropriação emanado do Município de Penedo, a partir do momento em que se imitar na posse do imóvel.

Art. 216 - Se caducar ou for revogado o decreto de desapropriação, ficará restabelecido o direito do Município à cobrança do imposto, a partir da data de caducidade ou revogação, sem acréscimos penais ou moratórios, excluído o período de vigência do decreto.

Art. 217 - A partir do momento em que o Município se imitar na posse do imóvel serão cancelados os créditos fiscais cuja exigibilidade tiver sido suspensa conforme determinado em decreto de desapropriação emanado pelo Poder Público Municipal.

Art. 218 - O Poder Executivo fixará, anualmente, o calendário para cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, estabelecendo desconto de 20% (vinte por cento) para contribuintes que efetuarem o pagamento integral até o vencimento da primeira parcela.

Parágrafo único - Fará jus a um único desconto de 25% (vinte e cinco por cento) o imóvel que não tiver débitos inscritos relativamente ao IPTU nos últimos cinco anos.

Art. 219 - O pagamento de cada cota independe de estarem pagas as anteriores e não presume a quitação das demais.

SEÇÃO VII DAS ISENÇÕES

Art. 220 - São isentos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana:

I - o proprietário de imóvel ou titular de direito real sobre o mesmo, que ceder gratuitamente, para funcionamento de quaisquer serviços do Município, relativamente aos imóveis cedidos e enquanto estiverem ocupados pelos citados serviços;

II - os ex-combatentes da Segunda Guerra Mundial, assim considerados os que participaram de operações bélicas, como integrantes do Exército, Aeronáutica ou Marinha; no caso de óbito, suas viúvas ou companheiras legalmente reconhecidas, em relação ao imóvel de sua propriedade ou do qual seja promitente comprador ou concessionário, desde que no mesmo resida e não possua outro imóvel;

III - os imóveis ou partes de imóveis utilizados como teatro, cinema e museu;

IV – O imóvel de valor não superior a 1.740 (um mil setecentos e quarenta) UFIP's quando pertencente a contribuinte que nele resida e não possua outro imóvel;

V – As casas de taipas, sem reboco e piso de chão batido estão isentas do IPTU;

VI - os proprietários de imóveis localizados na área de tombamento rigoroso, que comprovadamente mantiverem suas edificações em perfeito estado de conservação, considerando-se pinturas, janelas, portas, luminárias e demais acessórios que preservem as características de arquitetura histórica, terão a alíquota do imposto reduzida em 50% (cinquenta por cento).

§1º Fará jus à isenção determinada no inciso VII o imóvel que independentemente de suas características mantiver o estado de conservação.

§2º O abatimento a que se refere o inciso VII será concedido mediante requerimento e comprovação da boa situação do imóvel através de certidão fornecida pela secretaria municipal de planejamento.

VII – os proprietários de imóveis utilizados para atividade comercial, prestadora de serviços e industrial que mantiverem contratados com regularidade empregados que comprovadamente sejam residentes no município de penedo, receberão redução de IPTU na forma seguinte:

a) de 04 a 10 empregados. Redução de 10% do valor do imposto

b) de 11 a 20 empregados. Redução de 15% do valor do imposto

c) acima de 21 empregados. Redução de 20% do valor do imposto.

Art. 221 – As isenções mencionadas no Art. 220 não serão concedidas de forma cumulativa, podendo o contribuinte a seu critério optar pela que mais lhe convier.

Parágrafo Único - As isenções a que se refere esta Seção devem ser requeridas até 31 de outubro do ano anterior ao lançamento do IPTU.

CAPÍTULO II

DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

SEÇÃO I

DA INSCRIÇÃO NO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO

Art. 222 - Os imóveis localizados na zona urbana, área de expansão urbana, área de urbanização e área urbanizável do Município de Penedo, conforme lei específica, ainda que isentos ou imunes do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, ficam obrigados à inscrição no cadastro imobiliário.

Art. 223 - A cada unidade imobiliária autônoma corresponderá uma inscrição.

§ 1º - A unidade imobiliária será cadastrada em função da testada principal, sendo esta considerada a da entrada principal do imóvel.

§ 2º - Tratando-se de imóvel não edificado, a inscrição cadastral tomará por base a testada voltada para o logradouro de maior valor, ou a maior testada quando esses valores forem iguais.

§ 3º - O imóvel com utilização mista terá uma única inscrição para fins de lançamento do IPTU.

Art. 224 - A inscrição no cadastro imobiliário será promovida:

I - pelo proprietário, titular do domínio útil ou respectivos representantes legais, ou pelo possuidor a qualquer título;

II - por qualquer dos condôminos, em se tratando de condomínio;

III - de ofício, em se tratando de próprio federal, estadual ou municipal, ou de suas entidades autárquicas e fundacionais, ou ainda, para os demais imóveis, quando a inscrição ou atualização deixar de ser feita no prazo regulamentar, independentemente da sujeição do responsável às penalidades previstas.

Art. 225 - Para efetuar a inscrição no cadastro imobiliário, são os responsáveis obrigados a preencher e entregar, na repartição competente, uma ficha de inscrição para cada imóvel, conforme modelo fornecido pela Prefeitura, instruída com o título de propriedade, domínio útil ou posse.

§ 1º - As modificações na titularidade de imóveis serão averbadas mediante a exibição do título aquisitivo, transcrito devidamente no registro de imóveis competente, e da prova de quitação tributária.

§ 2º - As averbações de que trata o parágrafo anterior deverão ser promovidas dentro do prazo de 30 (trinta) dias da transcrição, sob pena das sanções previstas em lei.

Art. 226 - O cadastro imobiliário será atualizado permanentemente, sempre que se verificar quaisquer alterações que modifiquem a situação do imóvel.

§ 1º - Deverão ser obrigatoriamente comunicadas à Prefeitura, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, todas as ocorrências verificadas em relação ao imóvel que possam afetar as bases de cálculo do lançamento dos tributos municipais.

§ 2º - Tratando-se de demolição, desabamento, incêndio ou ruína, esse prazo será de 60 (sessenta) dias.

§ 3º - Qualquer que seja a época em que se promovam as alterações cadastrais, essas, em relação ao IPTU, só produzirão efeitos no exercício seguinte.

Art. 227 - Os proprietários de imóveis resultantes de desmembramento ou remembramento devem promover sua inscrição dentro de 90 (noventa) dias contados da data do respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único - Na hipótese de áreas loteadas, em curso de venda, o desdobramento da inscrição só se efetivará com a apresentação, pelos proprietários, do comprovante de aceitação do projeto de urbanização pelo órgão competente.

Art. 228 - No caso de imóveis próprios federais, estaduais ou municipais, a inscrição deverá ser feita pelas repartições incumbidas de sua guarda ou administração.

Art. 229 - Os prédios não legalizados poderão, a critério da Administração, ser inscritos a título precário para fins de lançamento do IPTU.

Art. 230 - A repartição competente do Município poderá efetivar a inscrição “ex-offício” de imóveis, desde que apurados devidamente os elementos necessários para esse fim.

Art. 231 - Os titulares de direitos sobre prédios que forem objeto de acréscimos, reformas ou reconstruções ficam obrigados a comunicar as citadas ocorrências quando da sua conclusão, acompanhadas do alvará de licença da Prefeitura para execução de obras, bem como plantas, visto da fiscalização do ISS, demais elementos elucidativos da obra realizada, inclusive “habite-se”.

Parágrafo único - Não será concedido “habite-se” nem serão aceitas as obras pelo órgão competente sem a prova de ter sido feita à comunicação prevista neste artigo.

SEÇÃO II

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 232 - A não inscrição do imóvel, o não desdobramento da inscrição ou a não comunicação de alterações de inscrição sujeitam o infrator à multa correspondente a 20% (vinte por cento) do imposto devido no exercício em que ocorrer a infração.

Art. 233 - Os ofícios de registro de imóveis que não remeterem ao cadastro imobiliário o requerimento de mudança do nome de proprietário, preenchido com todos os elementos exigidos, ficam sujeitos à multa correspondente a 20% (vinte por cento) do imposto referente ao imóvel objeto do documento registrado, relativamente ao exercício em que tiver ocorrido a infração.

Art. 234 - Nos casos dos artigos anteriores, se o imóvel estiver isento do imposto ou protegido por imunidade fiscal, a multa será calculada com base no imposto que seria devido se não existisse a isenção ou imunidade, caracterizando-se como descumprimento de obrigação acessória.

Art. 235 - A falta de pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano nas datas previstas em regulamento acarretará os seguintes acréscimos:

I - multa de 10% (dez por cento) por cada mês de atraso quando o pagamento for efetuado no exercício em que ocorreu o fato gerador;

II - multa de 50% (cinquenta por cento) para pagamento do débito efetuado após o encerramento do exercício em que ocorreu o fato gerador;

III - juros a razão de 1% (um por cento) por cada mês de atraso do pagamento do débito;

IV - atualização monetária do débito na data do pagamento conforme índices oficiais;

Artigo 2 °. - A apuração do valor venal para efeito de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano será feita de acordo com a planta genérica de valores e suas tabelas, instituída pela presente lei e de acordo com as normas e métodos nela fixados.

Parágrafo único - A planta genérica de valores compõe-se de logradouros públicos integrantes dos determinados setores do Município, nela constando os valores em reais atribuídos ao metro quadrado de terreno e construção localizados e explicitados na TABELA I do Anexo único, que acompanha a presente Lei.

Artigo 3º. – O cálculo para a apuração do valor venal do terreno obedecerá à fórmula abaixo discriminada:

Fórmula para cálculo de Valor Venal:

$$VV = VVt + VVc$$

Onde:

VV= Valor Venal

VVt = Valor Venal do Terreno

VVc= Valor Venal da construção

Fórmula do Valor Venal do Terreno:

$$VVt = At \times Vo \times F1 \times F2 \times F3 \times F4 \times F5 \times F6 \times F7$$

Onde:

VVt = Valor Venal do Terreno

At = Área do terreno

Vo= Valor do m2 por logradouro

F1 = Fator de Depreciação do Logradouro

F2= Fator de situação

F3 = Fator de Limitação

F4= Fator Pedologia

F5 = Fator Topografia

F6 = Fator de Ocupação

F7= Fator Equivalência ou Proporcionalidade

Artigo 4º. – Entende-se por fator de depreciação de logradouros a facilidade existente em determinados logradouros.

Parágrafo único – O somatório dos pontos será distribuídos por faixas de frequência com coeficientes específicos para cada faixa conforme TABELA II.

Artigo 5º. – O fator situação imputa maior ou menor valor a um determinado terreno em função do seu posicionamento na quadra conforme TABELA III, a seguir explicitados:

- I – Meio de Quadra: Terreno limitado a outro terreno em suas laterais;
- II – Esquina: Terreno localizado na extremidade da quadra;
- III – Vila: Quando o terreno não se limita apenas com o logradouro principal sendo dividido em sub-lotes que fazem limite com um logradouro interno.
- IV – Favela: Quando houver ocupação desordenada do terreno com aglomeração de construções, sem definição de logradouros;
- V – Encravado: Quando o Terreno limitar-se com o logradouro através de uma passagem de servidão;

Artigo 6º. – O fator de limitação é um fator coercitivo de ordenamento urbano sendo usado para condicionar os proprietários de terrenos a cuidar melhor de suas posses e assumir suas responsabilidades sociais conforme TABELA IV e explicitados a seguir:

- I – Murado: terreno com a existência de muro em volta;
- II – Sem Muro: Terreno sem a existência de muro ou cerca em volta;
- III – Sem Muro em Área de Tombamento Rigoroso: Terreno sem a existência de muro ou cerca em volta, localizado em área tombada pelo patrimônio histórico Nacional.

Artigo 7º. — O fator de pedologia agrega maior ou menor valor a um determinado terreno a partir da conformação do solo do mesmo conforme exposto a seguir e na TABELA V.

- I – Normal: Quando o Terreno não apresenta características de fragilidade em relação ao tipo de solo;
- II – Arenoso: Quando o Terreno for coberto ou misturado com areia;
- III – Rochoso: Quando o Terreno for constituído de rochas, penedos;
- IV – Inundável: Quando o Terreno é passível de ficar alagado, coberto de água;
- V - Alagado: Quando o Terreno ficar permanentemente coberto de água (Pântano, Charco);
- VI – Mangue: Quando o Terreno for pantanoso com o solo coberto de lama.

Artigo 8º. — O fator de topografia aprecia ou deprecia o terreno em função dos acidentes existentes, ou não, no local onde se situa a propriedade segundo descrita abaixo e na TABELA VI.

- I – Plano: Quando o Terreno não apresentar no seu relevo acentuadas irregularidades;

II – Aclive: Quando o Terreno, em relação ao logradouro principal, sobe acentuadamente da frente do imóvel para os fundos;

III – Declive: Quando o Terreno, em relação ao logradouro principal, desce acentuadamente da frente do imóvel para os fundos;

IV – Irregular: Quando o Terreno, em relação ao logradouro principal, se apresenta parte em aclive e parte em declive;

Artigo 9º. – Aplicado para tentar direcionar a expansão Urbana a padrões sociais aceitáveis, o fator de ocupação evita a especulação imobiliária conforme ilustra a TABELA VII e logo abaixo:

I – Construído: Quando houver edificação no lote, pronta para ser ocupada ou já ocupada independente do proprietário ter o “habite-se”;

II – Construção Paralisada: Quando houver edificação no lote cujas modificações que estavam sendo executadas pela ação do homem estiverem suspensas;

III – Em ruínas: Quando houver edificação no lote com sinais de desgastes físicos provocados pela ação do tempo e sem as mínimas condições de uso;

IV – Em andamento: Quando houver edificação no lote ainda não concluída e sem condições de uso, mas em continuidade de execução da obra;

VI – Não construído: Quando não houver nenhum tipo de edificação no lote.

Artigo 10º. – O fator de equivalência é usado para homogeneizar áreas ou frações de terrenos quando existem duas ou mais propriedades em um mesmo lote urbano sem que haja o devido parcelamento do solo e só será aplicado ao cálculo quando da necessidade deste. Este fator é definido pela fórmula:

F7 – FATOR DE EQUIVALENCIA OU PROPORCIONALIDADE

$$F7 = A_c / A_{tc}$$

Onde:

A_c = Área Construída da unidade

A_{tc} = Área total da construção no lote

Artigo 11º. O cálculo para a apuração do valor venal da construção obedecerá à fórmula abaixo discriminada:

FÓRMULA DO VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO:

$$VV_c = A_c \times P/c \times F_1 \times F_2 \times F_3 \times F_4$$

Onde:

VV_c= Valor Venal da Construção

Ac = Área da construção

P/C= Valor do preço do m² de construção

F1 = Fator de Situação da Unidade da Construção

F2 = Fator de Estrutura

F3 = Fator de Situação

F4 = Fator de Testada

Artigo 12º. - Denomina-se fator de situação da unidade da construção:

I – Frente: Quando a edificação estiver de frente para o logradouro principal;

II – Fundos: Quando a edificação estiver atrás de uma outra, em relação ao logradouro ou ainda de costas para o logradouro que está sendo cadastrado.

Artigo 13º. – O fator de estrutura explica a variação do valor venal da construção a partir da qualidade dos materiais e dos serviços agregados ao imóvel conforme discriminados a seguir:

I – Estrutura em concreto: Quando a estrutura da edificação utilizar cimento armado;

II – Estrutura em madeira: Quando a edificação utilizar esse material;

III – Estrutura metálica: Quando a edificação utilizar qualquer tipo de metal;

IV – Estrutura em alvenaria: Quando a edificação utilizar esse material;

V – Estrutura mista: Quando a edificação utilizar mais de um dos materiais acima citados.

Artigo 14º. – O fator de situação gradua o valor venal a partir da posição em relação ao lote ou a uma outra edificação conforme discriminado abaixo:

I – Isolada: Quando a edificação for construída independente de outras, em relação às divisas dos demais lotes;

II – Conjugada: Quando a edificação estiver com pelo menos uma de suas paredes unida à outra edificação;

III – Germinada: Quando a edificação estiver unida a uma ou mais edificações com aproveitamento de parede para dar início à outra edificação e com uma única cobertura.

Artigo 15º. – O fator de testada fornece ao imóvel uma valorização de acordo com os acessos ao mesmo conforme explicação abaixo:

I – Uma frente: Quando existe apenas um acesso ao interior do imóvel;

II – Duas frentes: Quando existem dois acessos ao interior do imóvel;

III – Duas frentes em esquina: Quando existem dois acessos em logradouros diferentes;

IV – Mais de duas frentes: Quando existem mais de dois acessos ao interior do imóvel.

Artigo 16º. – Os terrenos localizados em logradouro que não conste na TABELA I, terão seus valores fixados de acordo com o valor nela estabelecido para o logradouro dele mais próximo.

Artigo 17º. - Das notificações do Imposto Predial e Territorial Urbano, deverá constar obrigatoriamente além da individualização do imóvel, os valores expressos em reais do terreno, da construção, das taxas, acréscimos, descontos, valor para pagamento integral e das parcelas e data de vencimento, vedada qualquer outra inserção não relacionada ao imóvel, expressando-se o valor venal em moeda corrente nacional, na data da ocorrência do fato gerador.

Parágrafo único - Constará também da notificação do Imposto Predial e Territorial Urbano, o nome do Compromissário, quando houver.

Artigo 18. – Em hipótese nenhuma poderá ser efetuada a transferência de nome quando da existência de débitos, onde para a mesma deverá ser primeiramente efetuada a quitação.

Parágrafo único - Não será permitido nenhum cadastramento sem que antes seja efetuado o recolhimento do ITBI e direito a ele relativo, seja através de Contrato Particular ou Escritura Pública.

Artigo 19º - Fica instituída a Unidade Fiscal de Penedo, indicada pela sigla UFIP aplicável a todos os tributos e multas que dela precisarem se utilizar como valor de referência e que será expressa em moeda corrente.

§ 1.º - O valor da UFP é de R\$ 5,00 (cinco reais) passando a vigorar a 1.º de janeiro de 2007.

§ 2.º Sempre que a política econômica determinar, a UFIP será atualizada mensal e diariamente, com base nos índices oficiais de atualização monetária, por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Artigo 20.º - A presente Lei entrará em vigor a partir de 01 de janeiro de 2007, revogadas as disposições em contrário.

Josué Marques da Silva
Presidente

Sala das Sessões Sabino Romariz da Câmara Municipal de Penedo em 29 de dezembro de 2006.

Moisés Marques da Silva
Diretor-Administrativo

ANEXO ÚNICO

TABELA I

ZONA FISCAL 01 – ÁREA DE TOMBAMENTO RIGOROSO COMERCIAL	
VALOR M2 DE TERRENO	R\$ 50,00

VALOR M2 DE CONSTRUÇÃO.....R\$ 200,00
LOGRADOUROS EXISTENTES
AVN. BEIRA RIO
AVN. COMENDADOR PEIXOTO
AVN. DUQUE DE CAXIAS
AVN. FLORIANO PEIXOTO
AVN. NILO PEÇANHA
PÇA COMENDADOR PEIXOTO
PÇA COSTA E SILVA
PRC. 12 DE ABRIL
RUA DAS BANANEIRAS
RUA DIONÍZIO CAMPOS
RUA JOAQUIM NABUCO
RUA MOTORISTA ISAURO CUNHA
RUA SABINO ROMARIZ
RUA SÃO MIGUEL
RUA SETE DE SETEMBRO
RUA SIQUEIRA CAMPOS
TRV CAMPOS TEIXEIRA
TRV. BATISTA ACIOLY
TRV. CARVALHO SOBRINHO
TRV. GOMES DE ASSUNÇÃO
TRV. SÃO MIGUEL

ZONA FISCAL 02 – ÁREA DE TOMBAMENTO RIGOROSO RESIDENCIAL
VALOR M2 DE TERRENOR\$ 16,00
VALOR M2 DE CONSTRUÇÃO.....R\$ 200,00
LOGRADOUROS EXISTENTES
AVN. GETÚLIO VARGAS
BECO DA PREGUIÇA
PÇA BARÃO DE PENEDO
PÇA FREI CAMILO DE LELIS
PÇA JÁCOME CALHEIROS
PÇA MARECHAL DEODORO
PÇA PADRE VERÍSSIMO PINHEIRO
RUA 15 DE NOVEMBRO

RUA BARÃO DO RIO BRANCO
RUA DÂMASO DO MONTE
RUA DOM JONAS BATINGA
RUA FERNANDES DE BARROS
RUA HENRIQUE DIAS
RUA JOÃO PESSOA
RUA TENETE MARIANO
TRV. JOÃO PESSOA
TRV. TENENTE MARIANO

ZONA FISCAL 03 – CENTRO
VALOR M2 DE TERRENOR\$ 8,50
VALOR M2 DE CONSTRUÇÃO.....R\$ 200,00
LOGRADOUROS EXISTENTES
BECO DO CARVÃO
BECO DO TAMANDUÁ
PÇA DOS ARTISTAS
RUA ALBERTO MENEZES
RUA CAMARTELO DO MEIO
RUA CAMPOS TEIXEIRA
RUA CORONEL FRANCISCO E SILVA
RUA DO AMPARO
RUA DO JARDIM
RUA DO SOSSEGO
RUA DR. CARLOS MARTINS
RUA FERNANDO PEIXOTO
RUA FRANCISCO FREIRE
RUA IDELFONSO COSTA
RUA JOAQUIM MAZONE
RUA JOSÉ COELHO
RUA MANOEL BARREIROS
RUA MANOEL BRÁS
RUA MARIA FREIRE
RUA PERILO GOMES
RUA PERNANBUQUINHO

RUA PROF. DONA BENEVENUTA
RUA SALGADO FILHO
RUA SÃO FRANCISCO
RUA SÃO JOSÉ
RUA SÃO SEBASTIÃO
RUA SÃO VICENTE
RUA SUCUPIRA
RUA TUPINANBÁS
RUA ULISSES BATINGA
TRV. CAMARTELO DO MEIO
TRV. CAMPOS TEIXEIRA
TRV. COSTA E SILVA
TRV. DOS ARTISTAS
TRV. FERNANDO PEIXOTO
TRV. JOAQUIM MAZONE
TRV. PERILO GOMES
TRV. SÃO JOSÉ
TRV. ULISSES BATINGA

ZONA FISCAL 04– BAIRRO DE SANTA LUZIA
VALOR M2 DE TERRENOR\$ 12,00
VALOR M2 DE CONSTRUÇÃO.....R\$ 200,00
LOGRADOUROS EXISTENTES
AVN CLEMENTINO DO MONTE
AVN. CÂNDIDO TOLEDO
AVN. WANDERLEY
BECO DO CARANGUEIJO
CONJ. FRANCOLINO REIS
LOT. CASA NOVA
LOT. ESTER PEIXOTO DE CARVALHO
LOT. JARDIM SÃO FRANCISCO – RUA 1, 2 , 3, 4
LOT. JOÃO PAULO II
PARQUE ADAIL FREIRE
PÇA LARGO DE FÁTIMA

ROD. ENG. JOAQUIM GONÇALVES
RUA ALIANÇA LIBERAL
RUA ALTO DE SÃO JOÃO
RUA BOM JESUS
RUA CAMPO DO FLAMENGO
RUA CAMPO DO VASCO
RUA DA AURORA
RUA DA ESPERANÇA
RUA DA FLORESTA
RUA DO BOSQUE
RUA DO CRAVO
RUA EUTÍQUIO LOPES
RUA GASPAR VIEIRA
RUA JOÃO RAMALHO
RUA JOSÉ DO PATROCÍNIO ROCHA
RUA MATEUS FERREIRA
RUA NOVA
RUA PROF. ALMÉRIO PEREIRA
RUA PROF. EULÁLIA BESOUCHET
RUA SANTA CECÍLIA
RUA SANTA TEREZINHA
RUA SEM DENOMINAÇÃO
RUA TENENTE EULÓGIO BISPO
TRV. CAMPO DO FLAMENGO
TRV. CASTRO ALVES
TRV. DO CRAVO
TRV. ENG. JOAQUIM GONÇALVES
TRV. JOÃO RAMALHO
TRV. RUA NOVA
TRV. SANTA TEREZINHA
TRV. WANDERLEY

ZONA FISCAL 05 - BAIRRO DO SENHOR DO BOMFIM
VALOR M2 DE TERRENOR\$ 7,50
VALOR M2 DE CONSTRUÇÃO.....R\$ 200,00

LOGRADOUROS EXISTENTES
CONJ. NOSSA SENHORA DE FÁTIMA
LADEIRA DO JATOBÁ
ROD. MÁRIO FREIRE LEAHY
RUA AGOBAR CANUTO
RUA AURÉLIO PHÍDEAS
RUA BELA
RUA BELA AURORA
RUA BOA VISTA
RUA CASTRO ALVES
RUA DA TRINDADE
RUA DO ARAME
RUA DO ROSÁRIO
RUA DO SOL
RUA JATOBÁ
RUA MARIA BONIFÁCIA FEITOSA
RUA NOVA
RUA OLÍPIO ÁVILA
RUA SANTO ANDRÉ
RUA SANTO ANTÔNIO
RUA SÃO JOÃO
RUA SÃO PAULO
RUA SÃO PEDRO
RUA SENHOR DO BOMFIM
TRV. BOA VISTA
TRV. DO ROSÁRIO
TRV. MÁRIO FREIRE LEAHY
TRV. RUA DA TRINDADE
TRV. SANTO ANDRÉ
TRV. SÃO JOÃO
TRV. SÃO PAULO
TRV. SENHOR DO BOMFIM
VILA PRIMAVERA
VILA SANTA CLARA
VILA SANTO ANDRÉ
VILA SÃO FRANCISCO

BECO DA DIVA
CONJ. DOM CONSTANTINO
CONJ. MADRE ESPÍRITO SANTO
CONJ. MONTE DAS OLIVEIRAS
CONJ. ROSETE ANDRADE
CONJ. SÃO JOSÉ
ESTRADA DA LINHA
LOT. SANTA LUZIA
LOT. SÃO GONÇALO
PÇA MARIZEIRO
PÇA SANTA CÂNDIDA
RUA ARIZONA
RUA CARPINA
RUA DO ARIZONA
RUA DOM PEDRO I
RUA DOM PEDRO II
RUA DR. LUIZ MACHADO DE LEMOS
RUA DUQUE DE CAXIAS
RUA EM PROJETO
RUA FLORIANO ROSA
RUA FREI DAMIÃO
RUA GUARANY
RUA MANIBU
RUA MARITUBA
RUA MURICI
RUA PADRE CÍCERO
RUA PALMEIRA ALTA
RUA PONTA MUFINA
RUA SANTA CATARINA
RUA SANTA FERNANDA
RUA SANTA IZABEL
RUA SANTA MARGARIDA
RUA SÃO JOSÉ
RUA SÃO LUIZ
RUA TABULEIRO DOS NEGROS
RUA TAPERA
TRV. ARIZONA

TRV. DOM PEDRO I
TRV. DR. LUIZ MACHADO DE LEMOS
TRV. GUARANY

ZONA FISCAL 08 - BAIRRO DE SANTA CECÍLIA
VALOR M2 DE TERRENOR\$ 6,00
VALOR M2 DE CONSTRUÇÃO.....R\$ 200,00
LOGRADOUROS EXISTENTES
CONJ. MATADOURO
CONJ. JOSÉ V. DE OLIVEIRA
RUA CANDURU

TABELA II

F1 – FATOR DE DEPRECIAÇÃO DE LOGRADOUROS

REDE DE ÁGUA	8
ENERGIA ELÉTRICA	8
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	6
REDE DE TELEFONE	4
REDE DE ESGOTO	8
PAVIMENTAÇÃO	7
COLETA DE LIXO	8
LIMPEZA PÚBLICA	5
HOSPITAL	8
POSTO DE SAÚDE	8
ESCOLAS, UNIVERSIDADES	6
DELEGACIA DE POLÍCIA	6
TRANSPORTE COLETIVO URBANO	6
LOJAS DE COMÉRCIO DIVERSIFICADO	5
SHOPINGS	4
BARES E RESTAURANTES	4
CINEMA, TEATRO	4
TOTAL	105

CLASSES DE PONTUAÇÃO	FATOR DE DEPRECIAÇÃO
ACIMA DE 97 PONTOS	1,00
DE 91 ATÉ 97 PONTOS	0,95
DE 86 ATÉ 90 PONTOS	0,80
DE 79 ATÉ 85 PONTOS	0,70
DE 73 ATÉ 78 PONTOS	0,65
DE 63 ATÉ 72 PONTOS	0,60
ATÉ 66 PONTOS	0,55

TABELA III

F2 - FATOR DE SITUAÇÃO

MEIO DE QUADRA	1,00
ESQUINA	1,10
VILA	0,80
FAVELA	0,70
ENCRAVADO	0,50

TABELA IV

F3 – FATOR DE LIMITAÇÃO

MURADO	0,90
SEM MURO	1,15
SEM MURO EM ÁREA DE TOMBAMENTO RIGOROSO	1,30

TABELA V

F4 – FATOR DE PEDOLOGIA

NORMAL	1,00
ARENOSO	0,90
ROCHOSO	0,80
INUNDÁVEL	0,50

ALAGADO	0,30
MANGUE	0,20

TABELA VI

F5 – FATOR DE TOPOGRAFIA

PLANO	1,00
ACLIVE	0,80
DECLIVE	0,70
IRREGULAR	0,50

TABELA VII

F6 – FATOR DE OCUPAÇÃO

CONSTRUÍDO	1,00
CONSTRUÇÃO PARALISADA	1,10
EM RUÍNAS	1,20
EM ANDAMENTO	1,25
NÃO CONSTRUÍDO	1,25

TABELA VIII

F1 – FATOR DE SITUAÇÃO DA UNIDADE DA CONSTRUÇÃO

FRENTE	1,00
FUNDOS	0,70

TABELA IX

F2 – FATOR DE ESTRUTURA

ESTRUTURA EM CONCRETO	1,00
ESTRUTURA EM MADEIRA	0,95
ESTRUTURA METÁLICA	0,95
ESTRUTURA EM ALVENARIA	0,90
ESTRUTURA MISTA	1,05

TABELA X

F3- FATOR DE SITUAÇÃO

ISOLADA	1,05
CONJUGADA	1,00
GERMINADA	0,60

TABELA XI

F4 – FATOR DE TESTADA

UMA FRENTE	1,00
DUAS FRENTE	1,05
DUAS FRENTES EM ESQUINA	1,10
MAIS DE DUAS FRENTES	1,15

PROJETO DE LEI Nº 020/2006

De 26 de Dezembro de 2006

**“ALTERA O CÓDIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICÍPIO,
INSTITUI A PLANTA GENÉRICA DE VALORES E
MÉTODOS DE AVALIAÇÃO DA PROPRIEDADE
IMOBILIÁRIA, PARA EFEITO DE LANÇAMENTO DO**

**IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.**

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE PENEDO, Estado de Alagoas, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara aprovou e o Prefeito sanciona a seguinte Lei:

Artigo 1.º O Título III, que trata do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU da Lei Municipal n.º 1.249, de 30/12/2005, passará a vigorar com a seguinte redação:

Parágrafo Único – O Título III de que trata a Lei 1.249/05, será composto pelos artigos 174 a 235, devendo, portanto, serem renumerados os demais subsequentes.

Art. 174 - O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

Parágrafo Único – O fato gerador do imposto ocorre a 1ª de janeiro de cada ano.

Art. 175 - Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, observado o requisito mínimo de existência de melhoramentos em pelo menos 02 (dois) itens seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I – meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II – abastecimento de água;

III – sistema de esgoto sanitário.

IV – rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V – escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 03 (três) quilômetros do imóvel considerado.

Parágrafo Único – Consideram-se também urbanas as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados á habitação, á industria ou ao comercio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos ternos do artigo acima.

Art. 176 – Lei Municipal definirá, para efeito de tributação, o perímetro da zona urbana, bem como os limites e denominações dos bairros e sua divisão em setores fiscais.

Art.177 – O bem imóvel para efeito desse imposto será classificado como não edificado e edificado.

Art. 178 – Considera-se não edificado o bem imóvel:

I – baldio ou vago com utilização para estacionamento;

II – em quer houver construção paralisada ou em andamento;

III – em que houver edificação interdita, condenada, em ruínas ou em demolição;

IV – cuja edificação, seja qual for a sua tipologia, possua taxa de ocupação inferior a 20% (vinte por cento) na zona urbana e inferior a 8% (oito por cento) na zona de expansão urbana.

Parágrafo Único – O imóvel não edificado e utilizado com atividade rural será considerado, para fins de incidência do imposto, como vago com utilização.

Art 179 – Considera - se edificado o bem imóvel no qual existe construção em condições de uso para habitação ou para o exercício de qualquer atividade, seja qual for sua denominação, forma ou destino, desde que não compreendido nas situações do artigo anterior.

Parágrafo Único - Considera-se construída a área ocupada pela edificação principal e benfeitorias, tais como piscina, sauna, vestiário, churrasqueira, bar coberto e quadra de esporte coberta.

Art. 180 - O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Incide sobre os imóveis edificados, com habite-se, ocupados ou não, ou construídos em terreno alheio.

Parágrafo Único – O imposto incide sobre imóveis edificados e ocupados, ainda que o respectivo habite-se não tenha sido concedido, ou quando concedido não tenha, quem de direito, ido receber.

Art. 181 – Haverá, ainda, a incidência do imposto nos seguintes casos:

I – prédios construídos sem licença ou em desacordo com a licença;

II - prédios construídos com autorização a titulo precário.

Art 182 – A mudança de tributação, incidindo sobre o terreno ou sobre a construção, somente prevalecerá para efeito de cobrança a partir do exercício seguinte aquele em que ocorrer o evento causador da alteração.

Art 183 – A incidência do imposto independe:

I – do cumprimento de quaisquer exigências legais regulamentais ou administrativas relativas ao imóvel, sem prejuízo das cominações legais cabíveis;

II – da legitimidade do título de aquisição ou posse do imóvel.

Art 184 – O imposto constitui ônus que acompanha o imóvel em todos os casos de transferência de propriedade ou de direitos reais a ele relativos.

SEÇÃO II DO SUJEITO PASSIVO

Art 185 – Contribuinte do imposto é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título do bem imóvel.

§1º - Conhecido o proprietário, a ele dar-se-á preferência na condição de sujeito passivo.

§2º - Tratando-se de imóvel foreiro, o sujeito passivo será o titular do domínio.

§3º - Na impossibilidade de eleição do proprietário ou do titular do domínio devido ao fato de ser imune ao imposto, dele estar isento, ser desconhecido ou não localizado será considerado sujeito passivo aquele que estiver na posse do imóvel, seja cessionário, posseiro, comodatário ou ocupante a qualquer título.

§4º - O promitente comprador imitido na posse, os titulares de direitos reais sobre imóvel alheio e o fideicomissário serão considerados sujeito passivo da obrigação tributaria.

§5º - Quando o imóvel estiver sujeito a inventário, far-se-á o lançamento em nome do espólio e feita a partilha, será transferido para o nome dos sucessores, cabendo aos herdeiros a obrigação de promover a transferência perante o órgão fazendário competente, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do julgamento da partilha ou da adjudicação.

§6º - Os imóveis pertencentes a espólio cujo inventário esteja sobrestado serão lançados em nome do mesmo, que responderá pelos tributos até que, julgados o inventário, se façam às necessárias modificações.

§7º - O lançamento de imóvel pertencente às massas falidas ou sociedade em liquidação será feito em nome das mesmas, mas os avisos ou as notificações serão enviados aos seus representantes legais, anotando-se os nomes e os endereços nos respectivos registros.

Art. 186 – Quando o adquirente do domínio útil ou da propriedade do bem imóvel já lançado for imune ou isento, vencerão antecipadamente as prestações vincendas relativas ao imposto respondendo por elas o alienante, ressalvado a hipótese em que o bem imóvel é declarado de utilidade pública para afins de desapropriação, a partir da parcela correspondente ao período de arrecadação do imposto em que ocorrer a emissão de posse de ocupação efetiva pelo poder desapropriante.

SEÇÃO III DA BASE DE CÁLCULO

Art. 187 - A base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é o valor venal da unidade imobiliária, que será apurado com base na Planta Genérica de Valores e Tabela de preços de Construção, aprovada pela Câmara Municipal, até 31 de dezembro, ao ano que anteceder o lançamento.

§ 1º - A Planta e Tabela de que trata o *caput* deste artigo serão elaboradas por comissão própria composta de pelo menos 07 (sete) membros, a ser constituída pelo chefe do Poder Executivo.

§ 2º - Da comissão mencionada no *caput* deste artigo, deverão fazer parte 02 (dois) representantes da Câmara de Vereadores.

§ 3º- Caso não seja promulgada a Lei de que trata o *caput* deste artigo, os valores venais serão os mesmos utilizados para o cálculo do imposto do exercício imediatamente anterior, devidamente corrigido, adotando-se a variação da UFIP.

§ 4º - O Executivo Municipal atendendo a certas condições peculiares as zonas de localização de imóveis ou a fatores supervenientes aos critérios da avaliação já fixados, poderá reduzir os valores contidos na Planta e na Tabela.

§ 5º - Na determinação da base de cálculo não se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

Art. 188 - Aplicar-se-á o critério de arbitramento para fixação do valor venal quando:

I - o contribuinte impedir o levantamento dos elementos integrantes do imóvel, necessários à apuração do seu valor real;

II - o imóvel se encontrar se encontrar fechado ou inabitado e não ocorrer à localização do seu proprietário.

Art. 189 - A Planta de Valores Imobiliários, contendo valores de metro quadrado de construção e de terreno, tomará como base os seguintes indicadores:

I - quanto à construção:

- c) Custo do metro quadrado de construção por logradouro, segundo publicações por órgãos e instituições especializadas;
- d) Quaisquer outros dados informativos obtidos pela repartição competente;

II – quanto ao terreno:

- e) A área, a forma, as dimensões e a localização, os acidentes geográficos e outras características;
- f) Os serviços públicos ou de utilidade pública existentes na via ou logradouro;
- g) Índice de valorização do logradouro, quadra ou zona em que estiver situado o imóvel;
- h) O preço do imóvel nas últimas transações de compra e venda realizadas nas zonas respectivas segundo o mercado imobiliário local e quaisquer outros dados informativos obtidos pela repartição.

Art. 190 - No caso do imóvel edificado ou não edificado com frente para mais de um logradouro, a tributação corresponderá à do logradouro de maior valor.

Art. 191 - O valor venal do imóvel será apurado na forma seguinte:

I - tratando-se de imóvel construído, pela multiplicação do valor de metro quadrado por logradouro conforme determinado na Planta de Valores, multiplicado pela área edificada, aplicados os fatores de correção que definem o padrão da construção.

II - tratando-se de imóvel não construído, pela multiplicação do valor de metro quadrado de terreno determinado na Planta Genérica de Valores, multiplicado pela área do terreno, aplicados os fatores de correção.

Parágrafo único - Os fatores de correção relativamente ao imóvel construído e não construído serão determinados por ato do Chefe do Poder Executivo.

Art. 192 - A área da construção é obtida através dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também a superfície:

I - sacadas, varandas e terraços, cobertos ou descobertos de cada perímetro;

II - jiraus e mezaninos;

III - garagens ou vagas cobertas;

IV - áreas edificadas destinadas ao lazer, cobertas ou descobertas, inclusive quadras de esporte cobertas e piscinas;

V - demais edículas e dependências não incluídas nos itens anteriores.

Parágrafo único - No caso de piscinas, a área será obtida através da medição dos contornos internos das paredes.

Art. 193 - Os fatores de correção do valor venal do bem imóvel levarão em consideração as características de construção e do terreno registradas no levantamento cadastral.

SEÇÃO IV DAS ALÍQUOTAS

Art. 194 - O imposto será calculado aplicando-se sobre a base de cálculo as alíquotas diferenciadas, conforme seja o imóvel edificado ou não edificado, de acordo com a situação seguinte:

I - imóvel edificado:

- a) residencial - 0,3%;
- b) comercial / prestação de serviços – 0,55%;
- d) indústria – 1,5%;
- e) atividade rural - 0,3%;
- f) atividade na expansão urbana - 0,3%;
- g) desativado – 1,5%;
- h) desativado na área de tombamento - 3%;
- I) Misto – 0,55%;

II - imóvel não edificado:

- a) terreno sem uso – 1,5%;

b) terreno com uso - 3%.

Art. 195 - O imposto será calculado aplicando-se a alíquota determinada para imóvel não edificado quando ocorrerem às hipóteses previstas no art. 178.

Art. 196 - O imóvel não construído, localizado em rua ou logradouro pavimentado, que não esteja murado em todo o seu perímetro pagará o imposto a que estiver sujeito com um acréscimo sobre a alíquota de 50% (cinquenta por cento).

Art. 197 - O imóvel edificado, localizado em rua ou logradouro pavimentado que não possua calçada em sua testada principal pagará o imposto a que estiver sujeito com um acréscimo sobre a alíquota de 30% (trinta por cento).

Parágrafo único - Será considerado sem calçada, para fins de aplicação da alíquota prevista no caput deste artigo, o imóvel que obstruir a passagem com qualquer tipo de material ou objeto.

SEÇÃO V DO LANÇAMENTO

Art. 198 - O lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é anual, considerando-se regularmente notificado o sujeito passivo desde que tenham sido feitas publicações na imprensa oficial ou formal de circulação comercial, dando ciência ao público da emissão das respectivas formas de pagamento.

Art. 199 - A base de cálculo será arbitrada quando forem omissos ou não merecerem fé às declarações, os esclarecimentos e os documentos fornecidos pelo sujeito passivo, seja impedindo a ação fiscal ou o cadastramento de ofício, independentemente da aplicação das penalidades cabíveis.

Art. 200 - Enquanto não extinto o direito da Fazenda Municipal poderão ser efetuados lançamentos aditivos ou complementares, estes últimos somente quando decorrentes de erro de fato.

Art. 201 – No caso de impugnação do lançamento, a mesma será dirigida ao órgão competente da Fazenda Pública Municipal em requerimento, devidamente protocolado e assinado pelo contribuinte ou por seu representante legal, na forma do artigo 185, observando-se o prazo de 30 (trinta) dias, contados da ciência na notificação tratada no artigo 199, sem prejuízo da emissão de novo carnê com valores relativos à parte não impugnada, ressaltando-se o direito da Fazenda Pública em cobrar a diferença, se mantida, posteriormente.

Art. 202 - A impugnação apresentada dentro do prazo previsto no artigo anterior terá efeito suspensivo quando:

I - houver engano quanto ao contribuinte ou aplicação de alíquota;

II - existir erro quanto à base de cálculo ou do próprio cálculo;

III - os prazos para pagamento divergirem dos previstos em regulamento.

Parágrafo único - O contribuinte que tiver sua impugnação indeferida, responderá pelo pagamento de multas e de outras penalidades já incidentes sobre o tributo.

Art. 203 – A impugnação será julgada nas instâncias administrativas, na forma prevista neste Código, sujeitando-se à mesma processualística, exceto aos prazos, que serão os que constarem deste Capítulo.

Art. 204 - O lançamento será feito um para cada imóvel, com base nos elementos existentes no Cadastro Imobiliário da Prefeitura.

Art. 205 - Para fins de lançamento, o imóvel com utilização mista terá uma única inscrição e o imposto será calculado mediante aplicação de alíquota correspondente à residência.

Art. 206 - O lançamento será feito em nome do proprietário, titular do domínio útil, ou do possuidor a qualquer título.

Art. 207 - Na hipótese de condomínio, o lançamento será procedido da seguinte forma:

I - no caso de condomínio indiviso em nome de todos, alguns ou de um só dos condôminos, pelo valor total do tributo;

II - no caso de condomínio diviso, em nome de cada condômino, na proporção de sua parte, pelo ônus do tributo;

III - não sendo conhecido o proprietário, em nome de quem esteja no uso e gozo do imóvel, com ou sem identificação do contribuinte.

Art. 208 - As alterações do lançamento na ocorrência do ato ou fato que as justifiquem, serão feitas no curso do exercício, mediante processo, e por despacho de autoridade competente.

Art. 209 – Alterado o lançamento, será reaberto o prazo de 30 (trinta) dias ao contribuinte, para efeito de pagamento do tributo ou da diferença deste, sem acréscimo de qualquer penalidade.

Art. 210 - Não sendo cadastrados os imóveis por omissão de sua inscrição, o lançamento será feito em qualquer época, com base nos elementos que a repartição fiscal apurar, esclarecida esta circunstância no termo da inscrição.

Art. 211 - Quando o loteamento não estiver com situação regulamentada conforme as exigências do Poder Público Municipal o lançamento será feito em nome do proprietário.

Art. 212 - O lançamento do imposto em nome do sujeito passivo não implica reconhecimento da legitimidade da propriedade, do domínio útil ou da posse do bem imóvel.

SEÇÃO VI DO PAGAMENTO

Art. 213 - O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é devido anualmente, podendo ser dividido em parcelas, na forma e nos prazos estabelecidos pelo Poder Executivo.

Parágrafo único - O pagamento mensal resultante do parcelamento sofrerá atualização monetária, na forma da lei, até a data de sua liquidação.

Art. 214 - O total do lançamento será quantificado em **Unidade Fiscal de Penedo - UFIP** com base no valor estabelecido para essa unidade no dia 1º de janeiro do ano do lançamento e, na hipótese de pagamento parcelado, dividido em cotas iguais e vencíveis dentro do exercício.

Art. 215 - Fica suspenso o pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana referente a prédios ou terrenos para os quais exista o decreto de desapropriação emanado do Município de Penedo, a partir do momento em que se imitar na posse do imóvel.

Art. 216 - Se caducar ou for revogado o decreto de desapropriação, ficará restabelecido o direito do Município à cobrança do imposto, a partir da data de caducidade ou revogação, sem acréscimos penais ou moratórios, excluído o período de vigência do decreto.

Art. 217 - A partir do momento em que o Município se imitar na posse do imóvel serão cancelados os créditos fiscais cuja exigibilidade tiver sido suspensa conforme determinado em decreto de desapropriação emanado pelo Poder Público Municipal.

Art. 218 - O Poder Executivo fixará, anualmente, o calendário para cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, estabelecendo desconto de 20% (vinte por cento) para contribuintes que efetuarem o pagamento integral até o vencimento da primeira parcela.

Parágrafo único - Fará jus a um único desconto de 25% (vinte e cinco por cento) o imóvel que não tiver débitos inscritos relativamente ao IPTU nos últimos cinco anos.

Art. 219 - O pagamento de cada cota independe de estarem pagas as anteriores e não presume a quitação das demais.

SEÇÃO VII DAS ISENÇÕES

Art. 220 - São isentos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana:

I - o proprietário de imóvel ou titular de direito real sobre o mesmo, que ceder gratuitamente, para funcionamento de quaisquer serviços do Município, relativamente aos imóveis cedidos e enquanto estiverem ocupados pelos citados serviços;

II - os ex-combatentes da Segunda Guerra Mundial, assim considerados os que participaram de operações bélicas, como integrantes do Exército, Aeronáutica ou Marinha; no caso de óbito, suas viúvas ou companheiras legalmente reconhecidas, em relação ao imóvel de sua propriedade ou do qual seja promitente comprador ou concessionário, desde que no mesmo resida e não possua outro imóvel;

III - os imóveis ou partes de imóveis utilizados como teatro, cinema e museu;

IV – O imóvel de valor não superior a 1.740 (um mil setecentos e quarenta) UFIP's quando pertencente a contribuinte que nele resida e não possua outro imóvel;

V – As casas de taipas, sem reboco e piso de chão batido estão isentas do IPTU;

VI - os proprietários de imóveis localizados na área de tombamento rigoroso, que comprovadamente mantiverem suas edificações em perfeito estado de conservação, considerando-se pinturas, janelas, portas, luminárias e demais acessórios que preservem as características de arquitetura histórica, terão a alíquota do imposto reduzida em 50% (cinquenta por cento).

§1º Fará jus à isenção determinada no inciso VII o imóvel que independentemente de suas características mantiver o estado de conservação.

§2º O abatimento a que se refere o inciso VII será concedido mediante requerimento e comprovação da boa situação do imóvel através de certidão fornecida pela secretaria municipal de planejamento.

VII – os proprietários de imóveis utilizados para atividade comercial, prestadora de serviços e industrial que mantiverem contratados com regularidade empregados que comprovadamente sejam residentes no município de penedo, receberão redução de IPTU na forma seguinte:

a) de 04 a 10 empregados. Redução de 10% do valor do imposto

b) de 11 a 20 empregados. Redução de 15% do valor do imposto

c) acima de 21 empregados. Redução de 20% do valor do imposto.

Art. 221 – As isenções mencionadas no Art. 220 não serão concedidas de forma cumulativa, podendo o contribuinte a seu critério optar pela que mais lhe convier.

Parágrafo Único - As isenções a que se refere esta Seção devem ser requeridas até 31 de outubro do ano anterior ao lançamento do IPTU.

CAPÍTULO II

DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

SEÇÃO I

DA INSCRIÇÃO NO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO

Art. 222 - Os imóveis localizados na zona urbana, área de expansão urbana, área de urbanização e área urbanizável do Município de Penedo, conforme lei específica, ainda que isentos ou imunes do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, ficam obrigados à inscrição no cadastro imobiliário.

Art. 223 - A cada unidade imobiliária autônoma corresponderá uma inscrição.

§ 1º - A unidade imobiliária será cadastrada em função da testada principal, sendo esta considerada a da entrada principal do imóvel.

§ 2º - Tratando-se de imóvel não edificado, a inscrição cadastral tomará por base a testada voltada para o logradouro de maior valor, ou a maior testada quando esses valores forem iguais.

§ 3º - O imóvel com utilização mista terá uma única inscrição para fins de lançamento do IPTU.

Art. 224 - A inscrição no cadastro imobiliário será promovida:

I - pelo proprietário, titular do domínio útil ou respectivos representantes legais, ou pelo possuidor a qualquer título;

II - por qualquer dos condôminos, em se tratando de condomínio;

III - de ofício, em se tratando de próprio federal, estadual ou municipal, ou de suas entidades autárquicas e fundacionais, ou ainda, para os demais imóveis, quando a inscrição ou atualização deixar de ser feita no prazo regulamentar, independentemente da sujeição do responsável às penalidades previstas.

Art. 225 - Para efetuar a inscrição no cadastro imobiliário, são os responsáveis obrigados a preencher e entregar, na repartição competente, uma ficha de inscrição para cada imóvel, conforme modelo fornecido pela Prefeitura, instruída com o título de propriedade, domínio útil ou posse.

§ 1º - As modificações na titularidade de imóveis serão averbadas mediante a exibição do título aquisitivo, transcrito devidamente no registro de imóveis competente, e da prova de quitação tributária.

§ 2º - As averbações de que trata o parágrafo anterior deverão ser promovidas dentro do prazo de 30 (trinta) dias da transcrição, sob pena das sanções previstas em lei.

Art. 226 - O cadastro imobiliário será atualizado permanentemente, sempre que se verificar quaisquer alterações que modifiquem a situação do imóvel.

§ 1º - Deverão ser obrigatoriamente comunicadas à Prefeitura, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, todas as ocorrências verificadas em relação ao imóvel que possam afetar as bases de cálculo do lançamento dos tributos municipais.

§ 2º - Tratando-se de demolição, desabamento, incêndio ou ruína, esse prazo será de 60 (sessenta) dias.

§ 3º - Qualquer que seja a época em que se promovam as alterações cadastrais, essas, em relação ao IPTU, só produzirão efeitos no exercício seguinte.

Art. 227 - Os proprietários de imóveis resultantes de desmembramento ou remembramento devem promover sua inscrição dentro de 90 (noventa) dias contados da data do respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único - Na hipótese de áreas loteadas, em curso de venda, o desdobramento da inscrição só se efetivará com a apresentação, pelos proprietários, do comprovante de aceitação do projeto de urbanização pelo órgão competente.

Art. 228 - No caso de imóveis próprios federais, estaduais ou municipais, a inscrição deverá ser feita pelas repartições incumbidas de sua guarda ou administração.

Art. 229 - Os prédios não legalizados poderão, a critério da Administração, ser inscritos a título precário para fins de lançamento do IPTU.

Art. 230 - A repartição competente do Município poderá efetivar a inscrição “ex-offício” de imóveis, desde que apurados devidamente os elementos necessários para esse fim.

Art. 231 - Os titulares de direitos sobre prédios que forem objeto de acréscimos, reformas ou reconstruções ficam obrigados a comunicar as citadas ocorrências quando da sua conclusão, acompanhadas do alvará de licença da Prefeitura para execução de obras, bem como plantas, visto da fiscalização do ISS, demais elementos elucidativos da obra realizada, inclusive “habite-se”.

Parágrafo único - Não será concedido “habite-se” nem serão aceitas as obras pelo órgão competente sem a prova de ter sido feita à comunicação prevista neste artigo.

SEÇÃO II

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 232 - A não inscrição do imóvel, o não desdobramento da inscrição ou a não comunicação de alterações de inscrição sujeitam o infrator à multa correspondente a 20% (vinte por cento) do imposto devido no exercício em que ocorrer a infração.

Art. 233 - Os ofícios de registro de imóveis que não remeterem ao cadastro imobiliário o requerimento de mudança do nome de proprietário, preenchido com todos os elementos exigidos, ficam sujeitos à multa correspondente a 20% (vinte por cento) do imposto referente ao imóvel objeto do documento registrado, relativamente ao exercício em que tiver ocorrido a infração.

Art. 234 - Nos casos dos artigos anteriores, se o imóvel estiver isento do imposto ou protegido por imunidade fiscal, a multa será calculada com base no imposto que seria devido se não existisse a isenção ou imunidade, caracterizando-se como descumprimento de obrigação acessória.

Art. 235 - A falta de pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano nas datas previstas em regulamento acarretará os seguintes acréscimos:

I - multa de 10% (dez por cento) por cada mês de atraso quando o pagamento for efetuado no exercício em que ocorreu o fato gerador;

II - multa de 50% (cinquenta por cento) para pagamento do débito efetuado após o encerramento do exercício em que ocorreu o fato gerador;

III - juros a razão de 1% (um por cento) por cada mês de atraso do pagamento do débito;

IV - atualização monetária do débito na data do pagamento conforme índices oficiais;

Artigo 2 °. - A apuração do valor venal para efeito de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano será feita de acordo com a planta genérica de valores e suas tabelas, instituída pela presente lei e de acordo com as normas e métodos nela fixados.

Parágrafo único - A planta genérica de valores compõe-se de logradouros públicos integrantes dos determinados setores do Município, nela constando os valores em reais atribuídos ao metro quadrado de terreno e construção localizados e explicitados na TABELA I do Anexo único, que acompanha a presente Lei.

Artigo 3º. – O cálculo para a apuração do valor venal do terreno obedecerá à fórmula abaixo discriminada:

Fórmula para cálculo de Valor Venal:

$$VV = VVt + VVc$$

Onde:

VV= Valor Venal

VVt = Valor Venal do Terreno

VVc= Valor Venal da construção

Fórmula do Valor Venal do Terreno:

$$VVt = At \times Vo \times F1 \times F2 \times F3 \times F4 \times F5 \times F6 \times F7$$

Onde:

VVt = Valor Venal do Terreno

At = Área do terreno

Vo= Valor do m2 por logradouro

F1 = Fator de Depreciação do Logradouro

F2= Fator de situação

F3 = Fator de Limitação

F4= Fator Pedologia

F5 = Fator Topografia

F6 = Fator de Ocupação

F7= Fator Equivalência ou Proporcionalidade

Artigo 4º. – Entende-se por fator de depreciação de logradouros a facilidade existente em determinados logradouros.

Parágrafo único – O somatório dos pontos será distribuídos por faixas de frequência com coeficientes específicos para cada faixa conforme TABELA II.

Artigo 5º. – O fator situação imputa maior ou menor valor a um determinado terreno em função do seu posicionamento na quadra conforme TABELA III, a seguir explicitados:

- I – Meio de Quadra: Terreno limitado a outro terreno em suas laterais;
- II – Esquina: Terreno localizado na extremidade da quadra;
- III – Vila: Quando o terreno não se limita apenas com o logradouro principal sendo dividido em sub-lotes que fazem limite com um logradouro interno.
- IV – Favela: Quando houver ocupação desordenada do terreno com aglomeração de construções, sem definição de logradouros;
- V – Encravado: Quando o Terreno limitar-se com o logradouro através de uma passagem de servidão;

Artigo 6º. – O fator de limitação é um fator coercitivo de ordenamento urbano sendo usado para condicionar os proprietários de terrenos a cuidar melhor de suas posses e assumir suas responsabilidades sociais conforme TABELA IV e explicitados a seguir:

- I – Murado: terreno com a existência de muro em volta;
- II – Sem Muro: Terreno sem a existência de muro ou cerca em volta;
- III – Sem Muro em Área de Tombamento Rigoroso: Terreno sem a existência de muro ou cerca em volta, localizado em área tombada pelo patrimônio histórico Nacional.

Artigo 7º. — O fator de pedologia agrega maior ou menor valor a um determinado terreno a partir da conformação do solo do mesmo conforme exposto a seguir e na TABELA V.

- I – Normal: Quando o Terreno não apresenta características de fragilidade em relação ao tipo de solo;
- II – Arenoso: Quando o Terreno for coberto ou misturado com areia;
- III – Rochoso: Quando o Terreno for constituído de rochas, penedos;
- IV – Inundável: Quando o Terreno é passível de ficar alagado, coberto de água;
- V - Alagado: Quando o Terreno ficar permanentemente coberto de água (Pântano, Charco);
- VI – Mangue: Quando o Terreno for pantanoso com o solo coberto de lama.

Artigo 8º. — O fator de topografia aprecia ou deprecia o terreno em função dos acidentes existentes, ou não, no local onde se situa a propriedade segundo descrita abaixo e na TABELA VI.

- I – Plano: Quando o Terreno não apresentar no seu relevo acentuadas irregularidades;

II – Aclive: Quando o Terreno, em relação ao logradouro principal, sobe acentuadamente da frente do imóvel para os fundos;

III – Declive: Quando o Terreno, em relação ao logradouro principal, desce acentuadamente da frente do imóvel para os fundos;

IV – Irregular: Quando o Terreno, em relação ao logradouro principal, se apresenta parte em aclive e parte em declive;

Artigo 9º. – Aplicado para tentar direcionar a expansão Urbana a padrões sociais aceitáveis, o fator de ocupação evita a especulação imobiliária conforme ilustra a TABELA VII e logo abaixo:

I – Construído: Quando houver edificação no lote, pronta para ser ocupada ou já ocupada independente do proprietário ter o “habite-se”;

II – Construção Paralisada: Quando houver edificação no lote cujas modificações que estavam sendo executadas pela ação do homem estiverem suspensas;

III – Em ruínas: Quando houver edificação no lote com sinais de desgastes físicos provocados pela ação do tempo e sem as mínimas condições de uso;

IV – Em andamento: Quando houver edificação no lote ainda não concluída e sem condições de uso, mas em continuidade de execução da obra;

VI – Não construído: Quando não houver nenhum tipo de edificação no lote.

Artigo 10º. – O fator de equivalência é usado para homogeneizar áreas ou frações de terrenos quando existem duas ou mais propriedades em um mesmo lote urbano sem que haja o devido parcelamento do solo e só será aplicado ao cálculo quando da necessidade deste. Este fator é definido pela fórmula:

F7 – FATOR DE EQUIVALENCIA OU PROPORCIONALIDADE

$$F7 = A_c / A_{tc}$$

Onde:

A_c = Área Construída da unidade

A_{tc} = Área total da construção no lote

Artigo 11º. O cálculo para a apuração do valor venal da construção obedecerá à fórmula abaixo discriminada:

FÓRMULA DO VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO:

$$VV_c = A_c \times P/c \times F_1 \times F_2 \times F_3 \times F_4$$

Onde:

VV_c= Valor Venal da Construção

Ac = Área da construção

P/C= Valor do preço do m² de construção

F1 = Fator de Situação da Unidade da Construção

F2 = Fator de Estrutura

F3 = Fator de Situação

F4 = Fator de Testada

Artigo 12º. - Denomina-se fator de situação da unidade da construção:

I – Frente: Quando a edificação estiver de frente para o logradouro principal;

II – Fundos: Quando a edificação estiver atrás de uma outra, em relação ao logradouro ou ainda de costas para o logradouro que está sendo cadastrado.

Artigo 13º. – O fator de estrutura explica a variação do valor venal da construção a partir da qualidade dos materiais e dos serviços agregados ao imóvel conforme discriminados a seguir:

I – Estrutura em concreto: Quando a estrutura da edificação utilizar cimento armado;

II – Estrutura em madeira: Quando a edificação utilizar esse material;

III – Estrutura metálica: Quando a edificação utilizar qualquer tipo de metal;

IV – Estrutura em alvenaria: Quando a edificação utilizar esse material;

V – Estrutura mista: Quando a edificação utilizar mais de um dos materiais acima citados.

Artigo 14º. – O fator de situação gradua o valor venal a partir da posição em relação ao lote ou a uma outra edificação conforme discriminado abaixo:

I – Isolada: Quando a edificação for construída independente de outras, em relação às divisas dos demais lotes;

II – Conjugada: Quando a edificação estiver com pelo menos uma de suas paredes unida à outra edificação;

III – Germinada: Quando a edificação estiver unida a uma ou mais edificações com aproveitamento de parede para dar início à outra edificação e com uma única cobertura.

Artigo 15º. – O fator de testada fornece ao imóvel uma valorização de acordo com os acessos ao mesmo conforme explicação abaixo:

I – Uma frente: Quando existe apenas um acesso ao interior do imóvel;

II – Duas frentes: Quando existem dois acessos ao interior do imóvel;

III – Duas frentes em esquina: Quando existem dois acessos em logradouros diferentes;

IV – Mais de duas frentes: Quando existem mais de dois acessos ao interior do imóvel.

Artigo 16º. – Os terrenos localizados em logradouro que não conste na TABELA I, terão seus valores fixados de acordo com o valor nela estabelecido para o logradouro dele mais próximo.

Artigo 17º. - Das notificações do Imposto Predial e Territorial Urbano, deverá constar obrigatoriamente além da individualização do imóvel, os valores expressos em reais do terreno, da construção, das taxas, acréscimos, descontos, valor para pagamento integral e das parcelas e data de vencimento, vedada qualquer outra inserção não relacionada ao imóvel, expressando-se o valor venal em moeda corrente nacional, na data da ocorrência do fato gerador.

Parágrafo único - Constará também da notificação do Imposto Predial e Territorial Urbano, o nome do Compromissário, quando houver.

Artigo 18. – Em hipótese nenhuma poderá ser efetuada a transferência de nome quando da existência de débitos, onde para a mesma deverá ser primeiramente efetuada a quitação.

Parágrafo único - Não será permitido nenhum cadastramento sem que antes seja efetuado o recolhimento do ITBI e direito a ele relativo, seja através de Contrato Particular ou Escritura Pública.

Artigo 19º - Fica instituída a Unidade Fiscal de Penedo, indicada pela sigla UFIP aplicável a todos os tributos e multas que dela precisarem se utilizar como valor de referência e que será expressa em moeda corrente.

§ 1.º - O valor da UFP é de R\$ 5,00 (cinco reais) passando a vigorar a 1.º de janeiro de 2007.

§ 2.º Sempre que a política econômica determinar, a UFIP será atualizada mensal e diariamente, com base nos índices oficiais de atualização monetária, por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Artigo 20.º - A presente Lei entrará em vigor a partir de 01 de janeiro de 2.007, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PENEDO, aos vinte e quatro dias do mês de fevereiro no ano de dois mil e seis, 370º ano de elevação à categoria de Vila.

Marcus Beltrão Siqueira
Prefeito

ANEXO ÚNICO

TABELA I

ZONA FISCAL 01 – ÁREA DE TOMBAMENTO RIGOROSO COMERCIAL
VALOR M2 DE TERRENOR\$ 50,00
VALOR M2 DE CONSTRUÇÃO.....R\$ 200,00
LOGRADOUROS EXISTENTES
AVN. BEIRA RIO
AVN. COMENDADOR PEIXOTO
AVN. DUQUE DE CAXIAS
AVN. FLORIANO PEIXOTO
AVN. NILO PEÇANHA
PÇA COMENDADOR PEIXOTO
PÇA COSTA E SILVA
PRC. 12 DE ABRIL
RUA DAS BANANEIRAS
RUA DIONÍZIO CAMPOS
RUA JOAQUIM NABUCO
RUA MOTORISTA ISAURO CUNHA
RUA SABINO ROMARIZ
RUA SÃO MIGUEL
RUA SETE DE SETEMBRO
RUA SIQUEIRA CAMPOS
TRV CAMPOS TEIXEIRA
TRV. BATISTA ACIOLY
TRV. CARVALHO SOBRINHO
TRV. GOMES DE ASSUNÇÃO
TRV. SÃO MIGUEL

ZONA FISCAL 02 – ÁREA DE TOMBAMENTO RIGOROSO RESIDENCIAL
VALOR M2 DE TERRENOR\$ 16,00
VALOR M2 DE CONSTRUÇÃO.....R\$ 200,00
LOGRADOUROS EXISTENTES
AVN. GETÚLIO VARGAS
BECO DA PREGUIÇA
PÇA BARÃO DE PENEDO
PÇA FREI CAMILO DE LELIS
PÇA JÁCOME CALHEIROS
PÇA MARECHAL DEODORO
PÇA PADRE VERÍSSIMO PINHEIRO
RUA 15 DE NOVEMBRO
RUA BARÃO DO RIO BRANCO
RUA DÂMASO DO MONTE
RUA DOM JONAS BATINGA
RUA FERNANDES DE BARROS
RUA HENRIQUE DIAS
RUA JOÃO PESSOA
RUA TENETE MARIANO
TRV. JOÃO PESSOA
TRV. TENENTE MARIANO

ZONA FISCAL 03 – CENTRO
VALOR M2 DE TERRENOR\$ 8,50
VALOR M2 DE CONSTRUÇÃO.....R\$ 200,00
LOGRADOUROS EXISTENTES
BECO DO CARVÃO
BECO DO TAMANDUÁ
PÇA DOS ARTISTAS
RUA ALBERTO MENEZES
RUA CAMARTELO DO MEIO
RUA CAMPOS TEIXEIRA
RUA CORONEL FRANCISCO E SILVA

RUA DO AMPARO
RUA DO JARDIM
RUA DO SOSSEGO
RUA DR. CARLOS MARTINS
RUA FERNANDO PEIXOTO
RUA FRANCISCO FREIRE
RUA IDELFONSO COSTA
RUA JOAQUIM MAZONE
RUA JOSÉ COELHO
RUA MANOEL BARREIROS
RUA MANOEL BRÁS
RUA MARIA FREIRE
RUA PERILO GOMES
RUA PERNANBUQUINHO
RUA PROF. DONA BENEVENUTA
RUA SALGADO FILHO
RUA SÃO FRANCISCO
RUA SÃO JOSÉ
RUA SÃO SEBASTIÃO
RUA SÃO VICENTE
RUA SUCUPIRA
RUA TUPINANBÁS
RUA ULISSES BATINGA
TRV. CAMARTELO DO MEIO
TRV. CAMPOS TEIXEIRA
TRV. COSTA E SILVA
TRV. DOS ARTISTAS
TRV. FERNANDO PEIXOTO
TRV. JOAQUIM MAZONE
TRV. PERILO GOMES
TRV. SÃO JOSÉ
TRV. ULISSES BATINGA

ZONA FISCAL 04– BAIRRO DE SANTA LUZIA
VALOR M2 DE TERRENOR\$ 12,00
VALOR M2 DE CONSTRUÇÃO.....R\$ 200,00
LOGRADOUROS EXISTENTES
AVN CLEMENTINO DO MONTE
AVN. CÂNDIDO TOLEDO
AVN. WANDERLEY
BECO DO CARANGUEIJO
CONJ. FRANCOLINO REIS
LOT. CASA NOVA
LOT. ESTER PEIXOTO DE CARVALHO
LOT. JARDIM SÃO FRANCISCO – RUA 1, 2 , 3, 4
LOT. JOÃO PAULO II
PARQUE ADAIL FREIRE
PÇA LARGO DE FÁTIMA
ROD. ENG. JOAQUIM GONÇALVES
RUA ALIANÇA LIBERAL
RUA ALTO DE SÃO JOÃO
RUA BOM JESUS
RUA CAMPO DO FLAMENGO
RUA CAMPO DO VASCO
RUA DA AURORA
RUA DA ESPERANÇA
RUA DA FLORESTA
RUA DO BOSQUE
RUA DO CRAVO
RUA EUTÍQUIO LOPES
RUA GASPAR VIEIRA
RUA JOÃO RAMALHO
RUA JOSÉ DO PATROCÍNIO ROCHA
RUA MATEUS FERREIRA
RUA NOVA
RUA PROF. ALMÉRIO PEREIRA
RUA PROF. EULÁLIA BESOUCHET
RUA SANTA CECÍLIA
RUA SANTA TEREZINHA
RUA SEM DENOMINAÇÃO

RUA TENENTE EULÓGIO BISPO
TRV. CAMPO DO FLAMENGO
TRV. CASTRO ALVES
TRV. DO CRAVO
TRV. ENG. JOAQUIM GONÇALVES
TRV. JOÃO RAMALHO
TRV. RUA NOVA
TRV. SANTA TEREZINHA
TRV. WANDERLEY

ZONA FISCAL 05 - BAIRRO DO SENHOR DO BOMFIM
VALOR M2 DE TERRENOR\$ 7,50
VALOR M2 DE CONSTRUÇÃO.....R\$ 200,00
LOGRADOUROS EXISTENTES
CONJ. NOSSA SENHORA DE FÁTIMA
LADEIRA DO JATOBÁ
ROD. MÁRIO FREIRE LEAHY
RUA AGOBAR CANUTO
RUA AURÉLIO PHÍDEAS
RUA BELA
RUA BELA AURORA
RUA BOA VISTA
RUA CASTRO ALVES
RUA DA TRINDADE
RUA DO ARAME
RUA DO ROSÁRIO
RUA DO SOL
RUA JATOBÁ
RUA MARIA BONIFÁCIA FEITOSA
RUA NOVA
RUA OLÍPIO ÁVILA
RUA SANTO ANDRÉ
RUA SANTO ANTÔNIO
RUA SÃO JOÃO
RUA SÃO PAULO
RUA SÃO PEDRO

RUA SENHOR DO BOMFIM
TRV. BOA VISTA
TRV. DO ROSÁRIO
TRV. MÁRIO FREIRE LEAHY
TRV. RUA DA TRINDADE
TRV. SANTO ANDRÉ
TRV. SÃO JOÃO
TRV. SÃO PAULO
TRV. SENHOR DO BOMFIM
VILA PRIMAVERA
VILA SANTA CLARA
VILA SANTO ANDRÉ
VILA SÃO FRANCISCO

ZONA FISCAL 06 - BAIRRO DE SANTO ANTÔNIO
VALOR M2 DE TERRENOR\$ 6,70
VALOR M2 DE CONSTRUÇÃO.....R\$ 200,00
LOGRADOUROS EXISTENTES
BECO DA LIBERDADE
LADEIRA DO BEIRÃO
LOT. PINHEIRO
LOT. UNIVERSAL
PÇA 31 DE MARÇO
PÇA. CONEGO TEOTÔNIO RIBEIRO
PROLONGAMENTO DA RUA 15 DE NOVEMBRO
RUA ALTO DA PÓLVORA
RUA BOMFIM
RUA BRASÍLIA
RUA DA LAMA
RUA DO ARAME
RUA DO CANTO
RUA DO FOGO
RUA DO MEIO
RUA DOS PESCADORES
RUA GUANABARA
RUA SANTO ANTÔNIO

RUA SÃO VICENTE
TRV. 15 DE NOVEMBRO
TRV. CONEGO TEOTÔNIO RIBEIRO
TRV. DO FOGO
TRV. GUANABARA
TRV.SANTO ANTÔNIO

ZONA FISCAL 07 - BAIRRO DE DOM CONSTANTINO
VALOR M2 DE TERRENOR\$ 7,50
VALOR M2 DE CONSTRUÇÃO.....R\$ 200,00
LOGRADOUROS EXISTENTES
AVN ITAPORANGA
AVN. GUARANY
BECO DA DIVA
CONJ. DOM CONSTANTINO
CONJ. MADRE ESPÍRITO SANTO
CONJ. MONTE DAS OLIVEIRAS
CONJ. ROSETE ANDRADE
CONJ. SÃO JOSÉ
ESTRADA DA LINHA
LOT. SANTA LUZIA
LOT. SÃO GONÇALO
PÇA MARIZEIRO
PÇA SANTA CÂNDIDA
RUA ARIZONA
RUA CARPINA
RUA DO ARIZONA
RUA DOM PEDRO I
RUA DOM PEDRO II
RUA DR. LUIZ MACHADO DE LEMOS
RUA DUQUE DE CAXIAS
RUA EM PROJETO
RUA FLORIANO ROSA
RUA FREI DAMIÃO
RUA GUARANY
RUA MANIBU

RUA MARITUBA
RUA MURICI
RUA PADRE CÍCERO
RUA PALMEIRA ALTA
RUA PONTA MUFINA
RUA SANTA CATARINA
RUA SANTA FERNANDA
RUA SANTA IZABEL
RUA SANTA MARGARIDA
RUA SÃO JOSÉ
RUA SÃO LUIZ
RUA TABULEIRO DOS NEGROS
RUA TAPERA
TRV. ARIZONA
TRV. DOM PEDRO I
TRV. DR. LUIZ MACHADO DE LEMOS
TRV. GUARANY

ZONA FISCAL 08 - BAIRRO DE SANTA CECÍLIA
VALOR M2 DE TERRENOR\$ 6,00
VALOR M2 DE CONSTRUÇÃO.....R\$ 200,00
LOGRADOUROS EXISTENTES
CONJ. MATADOURO
CONJ. JOSÉ V. DE OLIVEIRA
RUA CANDURU

TABELA II

F1 – FATOR DE DEPRECIAÇÃO DE LOGRADOUROS

REDE DE ÁGUA	8
ENERGIA ELÉTRICA	8
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	6
REDE DE TELEFONE	4

REDE DE ESGOTO	8
PAVIMENTAÇÃO	7
COLETA DE LIXO	8
LIMPEZA PÚBLICA	5
HOSPITAL	8
POSTO DE SAÚDE	8
ESCOLAS, UNIVERSIDADES	6
DELEGACIA DE POLÍCIA	6
TRANSPORTE COLETIVO URBANO	6
LOJAS DE COMÉRCIO DIVERSIFICADO	5
SHOPINGS	4
BARES E RESTAURANTES	4
CINEMA, TEATRO	4
TOTAL	105

CLASSES DE PONTUAÇÃO	FATOR DE DEPRECIAÇÃO
ACIMA DE 97 PONTOS	1,00
DE 91 ATÉ 97 PONTOS	0,95
DE 86 ATÉ 90 PONTOS	0,80
DE 79 ATÉ 85 PONTOS	0,70
DE 73 ATÉ 78 PONTOS	0,65
DE 63 ATÉ 72 PONTOS	0,60
ATÉ 66 PONTOS	0,55

TABELA III

F2 - FATOR DE SITUAÇÃO

MEIO DE QUADRA	1,00
ESQUINA	1,10
VILA	0,80
FAVELA	0,70
ENCRAVADO	0,50

TABELA IV

F3 – FATOR DE LIMITAÇÃO

MURADO	0,90
SEM MURO	1,15
SEM MURO EM ÁREA DE TOMBAMENTO RIGOROSO	1,30

TABELA V

F4 – FATOR DE PEDOLOGIA

NORMAL	1,00
ARENOSO	0,90
ROCHOSO	0,80
INUNDÁVEL	0,50
ALAGADO	0,30
MANGUE	0,20

TABELA VI

F5 – FATOR DE TOPOGRAFIA

PLANO	1,00
ACLIVE	0,80
DECLIVE	0,70
IRREGULAR	0,50

TABELA VII

F6 – FATOR DE OCUPAÇÃO

CONSTRUÍDO	1,00
CONSTRUÇÃO PARALISADA	1,10
EM RUÍNAS	1,20
EM ANDAMENTO	1,25
NÃO CONSTRUÍDO	1,25

TABELA VIII

F1 – FATOR DE SITUAÇÃO DA UNIDADE DA CONSTRUÇÃO

FRENTE	1,00
FUNDOS	0,70

TABELA IX

F2 – FATOR DE ESTRUTURA

ESTRUTURA EM CONCRETO	1,00
ESTRUTURA EM MADEIRA	0,95
ESTRUTURA METÁLICA	0,95
ESTRUTURA EM ALVENARIA	0,90
ESTRUTURA MISTA	1,05

TABELA X

F3- FATOR DE SITUAÇÃO

ISOLADA	1,05
CONJUGADA	1,00
GERMINADA	0,60

TABELA XI

F4 – FATOR DE TESTADA

UMA FRENTE	1,00
DUAS FRENTE	1,05
DUAS FRENTES EM ESQUINA	1,10
MAIS DE DUAS FRENTES	1,15

