



**ESTADO DE RORAIMA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE RORAINÓPOLIS**  
**GABINETE DO PREFEITO**  
**Um novo tempo de oportunidades para você**

LEI 289/2015

Rorainópolis-RR, 29 de maio de 2015

**Publicação**

Publicado em consonância com o  
artigo 94 da L. O. M. e Trasp. RT  
437/447 e 242/522.

Em 29/05/2015

VALSIRLEI C. DE OLIVEIRA  
Chefe de Gabinete  
Dec. N.º 020-PP/2015 de 06/02/2015

Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores do Município de Rorainópolis-RR, para apuração da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana– IPTU e do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis– ITBI, aplicáveis ao Município de Rorainópolis e dá outras providências.

Autor: Poder Executivo

O Prefeito Municipal de Rorainópolis-RR, no uso de suas atribuições legais faz saber que Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte LEI:

**Art. 1º.** Esta Lei aprova a Planta Genérica de Valores do Município de RORAINOPLIS - RR, para apuração da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, em combinação com o Art. 126 da Lei Complementar 251/2014 que trata do Código Tributário Municipal;

**Art. 2º.** Para obtermos o valor efetivo de uma propriedade qualquer, deve-se perseguir e estabelecer procedimentos enquadrados nos seguintes métodos de avaliação:

**I - Método Comparativo** - É aquele em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares;

**II -Método de Custo** - É aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras iguais às que são objeto da avaliação, (custo reprodução), ou equivalentes (custo de substituição).

**III - Método de Renda** - É aquele em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, é obtido pela capitalização de sua renda líquida, real ou prevista;

**IV -Método Residual** - É aquele em que, a partir do valor total do imóvel, o do terreno é obtido através da subtração do valor das benfeitorias e o destas resulta da subtração do valor do terreno.

27

**Parágrafo único** - Em relação ao método comparativo os procedimentos carecerão procurar referências de vendas ou aluguéis de propriedades cujos valores e áreas construídas sejam comparáveis com aquele que se deseja avaliar na rua em que este imóvel se localiza ou no bairro, ou na região comum, ou, até na própria cidade.

**Art. 3º.** A Planta Genérica de valores servira de base para Cobrança do IPTU, ITBI, taxas diversas e outros tributos municipais.

**Art. 4º.** O processo de avaliação de qualquer imóvel é indispensável ao avaliador o conhecimento pleno do contexto urbano onde se insere a propriedade. Assim, os elementos expostos constituem um conjunto de informações primárias para resultado da avaliação dos valores venais do imóvel:

**I** - Localização do imóvel - Rua, Bairro, Distrito, Setor, etc.;

**II** - Características do logradouro - estado e dimensões do calçamento, estado e dimensões das calçadas e passeios, iluminação, jardinagem, arborização, topografia, pedologia, etc.;

**III** - Serviços públicos existentes no logradouro - Rede de água, de esgotamento sanitário, galeria de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, telefone e Internet, gás canalizado, etc.;

**IV** - Serviços públicos comunitários - serviços potencialmente disponíveis em área de influência do imóvel, cujo domínio é definido por um raio de circunferência medindo entre um e dois quilômetros, onde são ofertadas as seguintes facilidades urbanas: Creches e serviços similares, escolas, (primárias e secundárias), cursos diversos de profissionalização, universidades, postos de saúde, hospitais, delegacias de polícia, recreação e lazer etc.;

**V** - Serviços Gerais ofertados pela iniciativa privada - Shopping Center, lojas de comércio diversificado, bares, restaurantes, teatros, cinemas, etc.

**Parágrafo único** - Deve se considerar sempre a relatividade com que os serviços públicos e privados os quais influenciam na formação do valor venal dos imóveis em uma rua, com composição urbana predominantemente comercial, não terão talvez, o mesmo valor venal que aqueles situados em outros logradouros de amoldamento somente residencial.

**Art. 5º.** Ficam isentos do pagamento do IPTU, aqueles que estiverem de acordo o Art. 134 da Lei Complementar 251/2013, que trata do Código Tributário Municipal;

**Art. 6º.** Em área urbana, rural e de expansão urbana com terreno igual ou superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), aplica - se o fator Gleba, conforme anexo único que passa a fazer parte integrante desta lei.

Ar



**Art. 7º.** Na área urbana, e de expansão urbana será considerada basicamente a característica de uso e ocupação do solo e uma área de 10.000 m<sup>2</sup> (01 Ha).

- I - EXPANSÃO URBANA: ..... m<sup>2</sup> = 2,50 UFM  
II - ZONA INDUSTRIAL: ..... m<sup>2</sup> = 3,50 UFM  
IV - ZONA ESPECIAL - INSTALAÇÃO AEROPORTUARIAS: m<sup>2</sup> = 3,50 UFM  
V - ZONA ESPECIAL - ECOLOGICAMENTE FRAGIL: ..... m<sup>2</sup> - 0,25 UFM

**Art. 8º.** Para apuração do valor venal do bem imóvel ou do direito a ele relativo, para efeito de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, na zona rural será usado o critério de avaliação do valor do hectare, considerando o seguinte:

- I – Àqueles que estiverem localizados às margens da BR – 174: ... ha = 200,00 UFM;  
II – Demais localizações: ..... ha = 150,00 UFM.

**Art. 9º.** Os valores para efeito de avaliação da área edificada serão considerados os seguintes:

- I - Casa/Madeira: ..... 50 UFM  
II – Casa/Alvenaria ..... 100 UFM  
III – Apartamento/Condomínio: ..... 80 UFM  
IV – Comercio/Lojas: ..... 100 UFM  
V – Galpão: ..... 60 UFM  
VI – Indústria: ..... 60 UFM  
VII- Mezanino: ..... 20 UFM

**Art. 10º.** Os valores venais de todos os imóveis do município segue um modelo de avaliação individual dessas propriedades. Entende-se como Valor Venal de um imóvel a expressão monetária de venda atingida por um imóvel qualquer em concorrência perfeita. A fórmula para cálculo do Valor Venal é expressa através da seguinte equação:

**VVTI = VVT + VVC**, onde:

**VVT**= Valor Venal do Terreno.

**VVC**= Valor Venal da Construção

**VVTI** = Valor Venal Total do Imóvel.

A fórmula de cálculo do Valor Venal do Imóvel é discriminada a seguir:

**VVT** = Valor Venal do Terreno;

**VVC** = Valor Venal da Construção;

**VML** = Valor em UFM do m<sup>2</sup> da Faixa do Logradouro;

**VTA** = Valor Total da Área do Terreno;

**VVT = (VML x VTA)**

**VVTI = {(VVT+VVC) + [(F1) + (F2) + (F3) + (F4) + (F5) + (F6) + (F7) + (F8)]}**

*Ar:*

$$\text{IPTU} = (\text{VVTI} \times \text{Alíquota})$$

**Onde:**

F1 = Fator de Depreciação/ponderação do imóvel;

F2 = Fator de Testada;

F3 = Fator de Limitação;

F4 = Fator de Pedologia;

F5 = Fator de Topografia;

F6 = Fator de Dimensão;

F7 = Fator de ocupação;

F8 = Fator de Equivalência ou Proporcionalidade.

**Art. 11.** A cartografia do município é a base do processo de levantamento e obtenção de todas as facilidades urbanas existentes no município, utilizadas ou potencialmente colocadas à disposição dos contribuintes em cada logradouro. Os valores encontrados fornecerão um coeficiente de correlação entre valores e facilidades chamado de fator de depreciação do logradouro ou fator de facilidade urbana. Conforme tabela:

**Tabela I**

**TABELA DE FATORES DE DEPRECIACÃO/PONDERACÃO DO IMÓVEL**

<b>F1 - FATORES</b>	<b>CLASSES DE PONTUAÇÃO</b>
ESTRUTURA (1) COBERTURA (2) FORRO (3) REVESTIMENTO EXTERNO (4) PISO (5) FACILIDADES URBANAS	<b>PESO RELATIVO EM UFM</b>
<b>ESTRUTURA</b>	<b>VALOR UFM</b>
1- Alvenaria	30
1- Metálica	40
1- Madeira	15
1- Concreto	40
<b>COBERTURA</b>	<b>VALOR UFM</b>
2- Zinco	25
2- Telha/amianto	15
2-Telha de barro	25
2-Laje	40
2-Especial	50
<b>FACILIDADES URBANAS</b>	<b>PESO RELATIVO EM UFM</b>
Rede de Energia Elétrica.	05

*h*

Rede de Iluminação Pública	10
Rede de Água	10
Rede de Esgoto Sanitário	10
Galeria de Águas Pluviais	03
<b>Pavimentação</b>	30
Coleta de Lixo	20
Limpeza Pública	20
Rede de Telefonia	10

**Art. 12º.** O fator de testada imputa valor a um determinado terreno em função do posicionamento de sua testada principal em relação ao seu logradouro de origem. Conforme tabela:

**Tabela II**

**TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE TESTADA**

<b>F2 – FATOR DE TESTADA</b>	<b>PESO RELATIVO EM UFM</b>
Uma Frente	10
Duas Frentes	15
Duas Frentes em Esquina	30
Mais de Duas Frentes	30
Encravado	05

**Art.13.** O fator de pontuação é um fator coercitivo de ordenamento urbano sendo usado para desestimular a continuidade de terrenos abandonados e ativar a responsabilidade social. Conforme tabela:

**Tabela III**

**TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE LIMITAÇÃO**

<b>F3 – FATOR DE LIMITAÇÃO</b>	<b>PESO RELATIVO EM UFM</b>
Murado com calçada	30
Murado	20
Cerca Viva	10
Sem Muro	05
Sem Muro e Sem Calçada	02

*Li*



**Art.14.** O Fator de Pedologia agrega valor a um determinado terreno a partir da conformação do solo do mesmo. Conforme tabela: **Tabela IV**

**TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE PEDOLOGIA**

<b>F4 – FATOR DE PEDOLOGIA</b>	<b>PESO RELATIVO EM UFM</b>
Terreno Normal	10
Terreno Arenoso	90
Terreno Rochoso	80
Terreno Inundável	-080
Terreno Alagado	-100

**Art.15.** O Fator de Topografia é incluído ao valor do terreno em função dos acidentes existentes, no local onde se situa a propriedade. Conforme tabela:

**Tabela V**

**TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE TOPOLOGIA**

<b>F5– FATOR DE TOPOGRAFIA</b>	<b>PESO RELATIVO EM UFM</b>
Terreno Plano	20
Terreno em Aclive	-10
Terreno em Declive	-10
Terreno Irregular	-10
Terreno de Encosta	-20

**Art.16.** O Fator de Dimensionamento ou Gleba busca equivalência entre terrenos e glebas urbanas a partir da constatação que o valor da gleba tende a ser, proporcionalmente menor que o do lote padrão. Conforme tabela:

**Tabela VI**

**TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE GLEBA**

<b>F6-FATOR GLEBA</b>	<b>Peso relativo em UFM</b>
De 1001 m <sup>2</sup> até 5.000 m <sup>2</sup>	30
De 5001 m <sup>2</sup> até 10.000 m <sup>2</sup>	60

9.

**Art.17.** O Fator de Ocupação é aplicado para direcionar a expansão urbana do Município para padrões sociais aceitáveis evitando a especulação imobiliária e distorções semelhantes:Conforme tabela:

**Tabela VII**

**TABELA DE FATORESDE PONTUAÇÃO DE OCUPAÇÃO**

<b>F7 – FATOR DE OCUPAÇÃO</b>	<b>PESOS DO FATOR</b>
Terreno Construído	10
Terreno com Construção Paralisada	50
Terreno com Construção em Ruínas	150
Terreno com Construção Irregular	200
Terreno Vago	300

**Art. 18º.**O Fator de Equivalência ou proporcionalidade é utilizado 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. Este fator é definido pela formula:

**FATOR DE EQUIVALÊNCIA OU PROPORCIONALIDADE – (F8)**

$F8 = Ac/Atc$  onde:

Ac = Área construída da unidade;

Atc = Área total de construção no lote.

**Parágrafo único-** A fórmula de cálculo do **Valor Venal da Construção** é explicitada no artigo 10 desta lei.

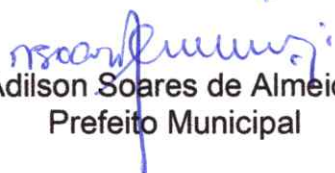
**Art. 19º.** Fazem parte integrante desta Lei o anexoI, que demonstra o valor do custo básico unitário por caracterização e demonstrativo do valor do m<sup>2</sup> (metro quadrado) do logradouro por localização.

**Art. 20º.** Esta Lei poderá ser revisada anualmente, através de Projeto de Lei encaminhado pelo poder Executivo ao Poder Legislativo.

*Handwritten mark*

**Art. 21º.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação e observará o que preceitua o artigo. 150, III, “c”, e § 1º segunda parte, ambos da Constituição Federal, revogadas as disposições em contrário.

Rorainópolis – RR, 29 de maio de 2015.

  
Adilson Soares de Almeida  
Prefeito Municipal