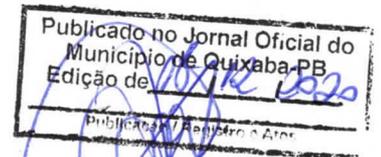




ESTADO DA PARAIBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXABA
GABINETE DA PREFEITA



LEI N°462/2020,

Quixaba(PB), 07 de Dezembro de 2020.

REVOGA O "ARTIGO 5º" DA LEI Nº 442/2019 DE 02 DE DEZEMBRO DE 2019 – CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL – INSTITUINDO A PLANTA GENÉRICA DE VALORES DE TERRENOS E EDIFICAÇÕES NO MUNICÍPIO DE QUIXABA/PB, REGULANDO A FORMA DE APURAÇÃO DO VALOR VENAL DE IMÓVEIS PARA EFEITO DE LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO E DEFINIÇÃO DAS ZONAS FISCAIS (BAIROS), E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Sra. **CLÁUDIA MACÁRIO LOPES**, no exercício do cargo de Prefeita Municipal de Quixaba, Estado da Paraíba, no uso de suas atribuições legais, faz saber que o plenário da Câmara Municipal aprovou, sanciona e promulga a seguinte Lei Municipal:

TITULO I
DISPOSIÇÕES RELIMINARES

Art. 1º. A apuração do valor venal, para efeito de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, a que faz referência o anexo III, da Lei COMPLEMENTAR Nº 304/2012, far-se-á em conformidade com os novos parâmetros, estabelecidos no Título II desta Lei, para a Planta Genérica de Valores e Terrenos que integrará o Código Tributário Municipal, através das Tabelas de Valores de I a IX, que passam a ser fixadas e regulamentadas por esta Lei, em conformidade com as normas, métodos e modelo matemático de avaliação.

Parágrafo único. A fixação dos valores unitários de metro quadrado de terreno e de construção, bem como os fatores corretivos e fórmulas de cálculo, serão determinados em obediência às regras previstas nesta Lei que regula a Planta Genérica de Valores, de que trata o Caput deste artigo.

Art. 2º. O bem imóvel para efeito do cálculo do valor venal e lançamento de impostos será dividido como terreno ou prédio.

§ 1º – Considera-se terreno o bem imóvel:

- I. Sem edificação;
- II. Em que houver construção paralisada ou em andamento;
- III. Construção em demolição;
- IV. Construção de natureza temporária ou provisória ou que possa ser removida sem destruição, alteração ou modificação.

Appus



ESTADO DA PARAIBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXABA
GABINETE DA PREFEITA

§ 2º – Considera-se prédio o bem imóvel no qual exista edificação utilizável para habitação ou para o exercício de qualquer atividade, seja qual for a sua denominação, forma ou destino, desde que não compreendida nas situações do parágrafo anterior.

Art. 3º. A Planta Genérica de Valores consiste na atualização dos valores e parâmetros bases para a determinação do valor venal de todos os imóveis localizados na zona urbana do Município, área urbanizáveis e/ou de expansão urbana, mesmo que localizado em área rural, desde que destinados à habitação, inclusive a residencial, sítio de recreio, à indústria ou comércio, observando os parâmetros constitucionais.

TITULO II
MODELO MATEMÁTICO DE AVALIAÇÃO E
DOS ENQUADRAMENTOS DOS TERRENOS E EDIFICAÇÕES -
REGULAMENTAÇÃO DO "ANEXO III" DA LC 304/2012

Art. 4º. O valor venal do bem imóvel será obtido através da soma do valor do terreno ao valor venal da edificação, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VVI = VVT + VVE, \text{ onde:}$$

VVI = Valor venal do imóvel;
VVT = valor venal do terreno;
VVE = valor venal da edificação (benfeitorias).

Art. 5º. A apuração do Valor Venal do Terreno (VVT) obedecerá a seguinte equação matemática:

$$VVT = At \times Vm \times Fst \times Ftp \times Fgl \times Fmp, \text{ onde:}$$

VVT = Valor Venal do Terreno; At
= Área do Terreno;
Vm = Valor Médio por metro quadrado – Fator de Localização (tabela I); Fst
= Fator de influência da Situação do Terreno (tabela II);
Ftp = Fator de influência da Topografia do Terreno (tabela III); Fgl
= Fator Gleba (tabela IV);
Fmp = Fator de Melhorias Públicas (tabela V).

TABELA I

Fator de Localização (Setores Fiscais)	Valor Unitário (R\$/m ²)
SF 01 - CENTRO	80,00
SF 02 – BEIRA RIO	40,50

Ropus



ESTADO DA PARAIBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXABA
GABINETE DA PREFEITA

SF 03 – CONJ. DADÁ PEREIRA	40,00
SF 04 – GABRIELA	39,50
SF 05 – BAIXA	39,00
SF 06 – LOTEAMENTO SÃO JOSÉ	34,30

TABELA II

Fst – fator de influência da situação do terreno		
Ordem	Discriminação	Índice
01	Meio de Quadra / Normal	1,00
02	01 Esquina e mais 1 Frente	1,10
03	Encravado	0,80
04	Testada tangente à área rural	0,85

- Coeficiente corretivo de situação do terreno, consiste em um grau atribuído ao imóvel, conforme sua situação mais ou menos favorável dentro da quadra e em quantidade de testada.

TABELA III

Ftp - Fator de Influência da Topografia do Terreno		
Ordem	Discriminação	Índice
01	Plano / Normal	1,00
02	Aclive	0,95
03	Declive	0,90
04	Irregular	0,80

- Coeficiente corretivo de topografia do terreno, consiste em um grau atribuído ao imóvel, conforme sua situação topográfica em relação ao logradouro em que está localizado.

TABELA IV

Fgl – Fator Gleba		
Ordem	Discriminação	Índice
01	Área até 2.000 M ²	1,00
02	Área de 2.001 a 3.000 M ²	0,95

Apus



ESTADO DA PARAIBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXABA
GABINETE DA PREFEITA

03	Área de 3.001 a 4.500 M ²	0,90
04	Área de 4.501 a 6.000 M ²	0,85
05	Área de 6.001 a 8.000 M ²	0,80
06	Área de 8.001 a 10.000 M ²	0,70
07	Área acima de 10.000 M ²	0,60

- Coeficiente corretivo da gleba, consiste em um grau a ser atribuído ao imóvel com área superior à 2.000 M², destina-se a corrigir o valor venal de terrenos não urbanizados ou loteados, na malha adjacentes e ainda lotes considerados sítios de recreios e chácaras.

TABELA V

Fmp – Fator Melhorias Públicas		
Ordem	Discriminação	Índice
01	Pavimentação	0,25
02	Rede de Água	0,15
03	Rede de Esgoto	0,20
04	Iluminação Pública	0,10
05	Rede de Energia	0,10
06	Coleta de Lixo	0,10

- O Fator de Melhorias Públicas não será aplicado para os imóveis localizados nas regiões de expansão urbana e considerados sítios de recreios e chácaras.
- A aplicação do Fator de Melhorias Públicas se fará usando a seguinte fórmula:

$$Fmp = \frac{1}{(1 + Id)}, \quad \text{onde:}$$

Fmp = Fator de melhorias públicas

Id = Índice de decréscimo relacionado aos melhoramentos "inexistentes"

- Para aplicação da fórmula, o índice de decréscimo é igual ao somatório dos índices dos melhoramentos "inexistentes"; ou seja, não existindo duas ou mais melhorias, Id é igual à somatória dos índices da tabela.

§ 1º – quando o imóvel possuir mais de uma frente, considera-se para fins de enquadramento, a face voltada para a rua/avenida de maior valorização.

§ 2º – Nos casos de terrenos com mais de uma edificação independente (edifícios de apartamentos e ou salas, condomínios, vilas, etc.), o Valor Venal será apurado encontrando-se a fração ideal do terreno pela fórmula que se segue:



ESTADO DA PARAIBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXABA
GABINETE DA PREFEITA

At = S x Au , onde: Atc

At = Fração ideal de terreno; S
= Área total do terreno; Atc =
Área total construída;
Au = Área da unidade em referência.

Esta fração ideal possibilitará o cálculo do valor venal do terreno correspondente à unidade imobiliária.

Art. 6º. A apuração do Valor Venal da Edificação (VVE) obedecerá a seguinte equação matemática:

VVE = Ae x Vu x Fo x Fz, onde;

VVE = Valor Venal da Edificação; Ae = Área da Edificação;
Vu = Valor unitário do M² da construção obtidos pela pontuação na análise do perfil da Edificação (tabelas VI e VII);

Fo = Fator de Obsolescência (tabela VIII); Fz = Fator de Zoneamento (tabela IX).

§ 1º – Em se tratando de apartamentos, a área da edificação é o somatório da área privativa mais a fração ideal correspondente à área de uso comum.

TABELA VI
PADRÃO DA EDIFICAÇÃO - CLASSIFICAÇÃO DE MATERIAIS
POR PONTOS

1 – ESTRUTURA	
Concreto	14
Metálica	10
Alvenaria	07
Madeira	04
Madeira rustica / material inferior	00

2 – PAREDES DE VEDAÇÃO	
Especial	19
Metálica	12
Concreto	10

Rppus



ESTADO DA PARAIBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXABA
GABINETE DA PREFEITA

Alvenaria	07
Madeira de primeira (tábua, madeirit)	05
Adobe, madeira rustica, tijolo queimado.	03
Sem / Material inferior	00

3 – COBERTURA	
Laje	12
Metálica, alumínio	08
Telha de barro esmaltada / Cimento	08
Telha de barro simples	06
Fibrocimento simples / Cerâmica simples	04
Palha / Zinco	01
Rústica	00

4 – FORRO	
Metálico	10
Laje de concreto	08
Lã Mineral / Isolante Térmico	07
Gesso	06
PVC	04
Madeira de 1ª	03
Madeira de 2ª / Compensado / Isopor	02
Sem	00

5 – REVESTIMENTO EXTERNO DAS PAREDES	
Especial: Mármore, granito, etc.	10
Concreto / Vidros	08

Handwritten signature



ESTADO DA PARAIBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXABA
GABINETE DA PREFEITA

Material cerâmico: Pastilhas	07
Massa fina / Tijolo aparente	06
Reboco	04
Sem	00

6 – PISO INTERNO

Concreto / Asfalto / Especial	12
Mármore / Granito / Porcelanato	10
Cerâmica Mosaico de 1ª / Assoalhos de Madeira Nobre	08
Pedra natural, paviflex ou Material Plástico.	06
Cerâmica de 2ª	04
Cimentado, contra-piso, cacos de cerâmica.	03
Tijolado	02
Terra batida	00

7 – INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Especial	05
Embutida	03
Semi-embutida / Interna	02
Aparente	01

Sem / Inexistente	00
-------------------	----

8 – INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

Completa (02 + 01) Suíte + Banheiro + lavabo	07
Interna Completa 01 ou + Lavabo	05
Mais de uma Interna	03
Interna Simples / Incompleta 01 ou Lavabo	02
Externa / Fossa séptica / poço morto	01

R. P. P.



ESTADO DA PARAIBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXABA
GABINETE DA PREFEITA

9 – PINTURA	
Textura	06
Látex com massa corrida	05
Látex sem massa corrida / Óleo / Esmalte	03
Caiçã	01
Inexistente	00

10 – INSTALAÇÕES COMPLEMENTARES	
Piscina acima de 24 M ² ou acima de 20.000 Litros	12
Piscina até 24 M ² ou abaixo de 20.000 Litros	08
Sauna / hidromassagem	04
Quadra de esporte	08
Campo de futebol	10
Churrasqueira	03
Elevador	12
Grupo gerador	04
Poço artesiano	02
Ar condicionado central	05
Estacionamento	02
Play-ground	01
Instalação administrativa / Refeitórios	03

- No item INSTALAÇÕES COMPLEMENTARES, tendo mais de uma opção, fazer o somatório dos mesmos.

§ 2º Os materiais relacionados nestas tabelas são exemplificativos podendo, quando for o caso, serem equiparados a outros existentes no mercado desde que tenham valores aproximados.

TABELA VII
TABELAS DE ENQUADRAMENTO DAS CONSTRUÇÕES

1 – RESIDENCIAL		
PADRÃO CLASSE	Valor do m ² /R\$	Enquadramento em pontos
ALTO	R\$ 316,00	ACIMA DE 64

Raposo



ESTADO DA PARAIBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXABA
GABINETE DA PREFEITA

MÉDIO	R\$ 262,00	ENTRE 51 E 64
BAIXO	R\$ 201,00	ENTRE 40 E 50
POPULAR	R\$ 131,00	ENTRE 24 E 39
CASEBRE	R\$ 80,00	ATÉ 23

2 – NÃO RESIDENCIAL – HORIZONTAL		
PADRÃO CLASSE	Valor do m ² /R\$	Enquadramento em pontos
ALTO	R\$ 280,00	ACIMA DE 80
MÉDIO	R\$ 230,00	ENTRE 61 E 80
BAIXO	R\$ 201,00	ATÉ 60

- Edifícios comerciais (salas e lojas).

3 – NÃO RESIDENCIAL – VERTICAL		
PADRÃO CLASSE	Valor do m ² /R\$	Enquadramento em pontos
ALTO	R\$ 260,00	ACIMA DE 80
MÉDIO	R\$ 240,00	ENTRE 61 E 80
BAIXO	R\$ 210,00	ATÉ 60

- Edifícios comerciais e industriais com dois ou mais andares.

4 – BARRACÃO, TELHEIRO E SIMILARES (GALPÃO INDUSTRIAL)		
PADRÃO CLASSE	Valor do m ² /R\$	Enquadramento em pontos
MÉDIO	R\$ 185,00	ACIMA DE 34
POPULAR	R\$ 110,00	ATÉ 34

TABELA VIII

Fo – Fator de Obsolescência / Estado de Conservação		
Ordem	Discriminação	Índice
01	Nova / Ótima	1,10

Assinatura



ESTADO DA PARAIBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXABA
GABINETE DA PREFEITA

02	Bom	1,00
03	Regular	0,90
04	Mau / Precária	0,75

- Fator obsolescência está relacionado com o estado de conservação do imóvel.

TABELA IX

Fz – Fator de Zoneamento		
Ordem	Discriminação	Índice
01	Fator de Localização 01	1,00
02	Fator de Localização 02 a 03	0,90
03	Fator de Localização 04 a 06	0,85

Art. 7º. Definidas as áreas homogêneas e o padrão de enquadramento, a descrição dessa classificação foi dividida por ZONAS FISCAIS, sendo 06 (seis) setores fiscais conforme o mapa que compõe o ANEXO I, o qual integra esta lei para todos os fins, tendo as zonas sido identificadas por demarcação de cores para facilitar a localização e análise dos valores propostos.

TITULO III
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 8º. Nos casos singulares de imóveis para as quais a aplicação de procedimentos previstos nesta lei possa conduzir a tributação manifestamente injusta ou inadequada, deverá ser adotado a requerimento do interessado e executado um processo de avaliação especial, pelo órgão competente da Secretaria Municipal de Administração, Planejamento, Finanças e Tributação.

Art. 9º. O Prefeito Municipal poderá baixar instruções eventualmente necessárias a fácil execução da regulamentação da Planta Genérica de Valores bem como das Tabelas discriminadas nesta Lei.

Art. 10º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação ou por afixação em local de costume.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE QUIXABA (PB), 07 DE DEZEMBRO DE 2020.


CLÁUDIA MACÁRIO LOPES
Prefeita Municipal de Quixaba



ESTADO DA PARAIBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXABA
GABINETE DA PREFEITA