



CORUMBÁ - MS

LEI COMPLEMENTAR Nº 76

de 23 de dezembro de 2004

APROVA OS CRITÉRIOS DE ATUALIZAÇÃO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE CORUMBÁ/MS, PARA FINS DE FIXAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO NO EXERCÍCIO DE 2005.

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU, ÉDER MOREIRA BRAMBILLA, PREFEITO MUNICIPAL DE CORUMBÁ/MS.

SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º..

O VALOR VENAL DOS IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE CORUMBÁ/MS, PARA FINS DE FIXAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO, NOS TERMOS DO DISPOSTO NO ARTIGO 35 DA LEI COMPLEMENTAR 060/2002, DE 31 DE DEZEMBRO DE 2002 (CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL). SERÁ EFETUADA DE ACORDO COM O MANUAL DE AVALIAÇÃO QUE INTEGRA ESTA LEI, NA FORMA DOS ANEXOS I. II. III E IV E DO MODELO BÁSICO PARA VALOR DE CONSTRUÇÃO.

Art. 2º..

SERÃO CONSIDERADAS. NA UTILIZAÇÃO DOS CRITÉRIOS DE LANÇAMENTO DO IMPOSTO DE QUE TRATA O ARTIGO ANTERIOR, AS SEGUINTES FONTES DE, INFORMAÇÕES:

I.

A SITUAÇÃO DOS IMÓVEIS NO CADASTRO TÉCNICO IMOBILIÁRIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CORUMBÁ/MS EM 31 DE DEZEMBRO DE CADA ANO:

II.

O MANUAL DE AVALIAÇÃO, COM TODOS OS SEUS ANEXOS E MODELOS.

Art. 3º..

O LANÇAMENTO DO IMPOSTO SERÁ FEITO PELA FORMA E NOS PRAZOS ESTABELECIDOS EM REGULAMENTO, DE TODOS OS CONTRIBUINTES SUJEITOS AO IMPOSTO, TENDO COMO BASE OS DADOS CONSTANTES NO CADASTRO IMOBILIÁRIO.

Parágrafo único .

O CONTRIBUINTE, SEM DÉBITOS PERANTE A FAZENDA MUNICIPAL, INSCRITO OU NÃO EM DÍVIDA ATIVA, QUE EFETUAR O RECOLHIMENTO DENTRO DO PRAZO ESTABELECIDO, GOZARÁ DE DESCONTOS, CONFORME PRESCRIÇÕES CONTIDAS EM REGULAMENTO, DE ATÉ:

I.

15% (QUINZE POR CENTO) DO VALOR DO IMPOSTO, PARA PAGAMENTO EM COTA ÚNICA (Á VISTA):

II.

5% (CINCO POR CENTO) DO VALOR DO IMPOSTO, PARA PAGAMENTO EM PARCELAS.

Art. 4º..

FICAM CONVALIDADOS OS RECOLHIMENTOS EFETUADOS REFERENTES AOS VALORES ARRECADADOS DOS IMPOSTOS E TAXAS NO EXERCÍCIO DE 2004, ATÉ A DATA DA PUBLICAÇÃO DA PRESENTE LEI.

Art. 5º..

A PARTIR DE 1º DE JANEIRO DE 2005, OS VALORES CONSTANTES DE TODA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL, TRIBUTÁRIOS OU NÃO, CONSTITUÍDOS OU NÃO, INSCRITOS OU NÃO EM DÍVIDA ATIVA, CONTRATOS E DEMAIS ATOS, SERÃO EXPRESSOS EM REAL (R\$).

Art. 6º..

EXPIRADO O PRAZO PARA PAGAMENTO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIA URBANO, APlicar-se-á o disposto no caput, alíneas e parágrafos do art. 42 da lei complementar nº 060/2002 (CTM).

Art. 7º..

NOS TERMOS DOS PARÁGRAFOS 3º E 4º DO ARTIGO 35 DA LEI COMPLEMENTAR 060/2002 (CTM), A ATUALIZAÇÃO DOS VALORES SERÁ EFETUADA MEDIANTE A APLICAÇÃO DO ÍNDICE DE PREÇOS AO CONSUMIDOR AMPLO - ESPECIAL (IPCA-E), TOMANDO-SE POR BASE, O PERÍODO DE JANEIRO A DEZEMBRO DO EXERCÍCIO ANTERIOR AO LANÇAMENTO.

Art. 8º..

ESTA LEI COMPLEMENTAR ENTRARÁ EM VIGOR NA DATA DA SUA PUBLICAÇÃO, PRODUZINDO EFEITOS A PARTIR DE 01 DE JANEIRO DE 2005, REVOGADAS AS DISPOSIÇÕES EM CONTRÁRIO.

ANEXO I
MANUAL DE AVALIAÇÃO
FÓRMULAS PARA CÁLCULO DO VALOR VENAL

MODELO BÁSICO

$$Va = [(2 \cdot Aa \cdot Tp) / (Aa + (30 \cdot Tp))] \cdot Vzp \cdot Fc1 \cdot Fc2 \cdot Fc3 \cdot Fc4 \cdot Fi$$

Sendo: Va = Valor do lote avaliado

Aa = Área do lote avaliado

Tp = Testada do lote

Vzp = Valor da Zona Padrão

$Fc1$ = Fator de Pedologia (Vide Tabela I)

$Fc2$ = Fator de Condição (Vide Tabela II)

$Fc3$ = Fator de Situação (Vide Tabela III)

$Fc4$ = Fator de Topografia (Vide Tabela IV)

Fi = Fração ideal = Au/At

Au = Área da Unidade

At = Soma das áreas das unidades do mesmo terreno

TABELA I - FATOR DE PEDOLOGIA = FC1

| PEDOLOGIA | | FATOR |
|------------------|----------|--------------|
| 1. | ARGILOSO | 0,90 |
| 2. | ARENOSO | 0,90 |
| 3. | ROCHOSO | 0,95 |
| 4. | NORMAL | 1,00 |

TABELA II - FATOR DE CONDIÇÕES = FC2

| CONDIÇÃO | FATOR |
|-----------------|--------------|
| 1. ALAGADO | 0,80 |
| 2. NÃO ALAGADO | 1,00 |

TABELA III - FATOR DE SITUAÇÃO = FC3

| | FRENTES | FATOR |
|---|------------------------|--------------|
| 1 | ESQUINA (DUAS FRENTES) | 1,2 |
| 2 | UMA FRENTE | 1,0 |
| 3 | ENCRAVADO | 0,6 |
| 4 | VILA | 0,9 |

TABELA IV - FATOR DE TOPOGRAFIA = FC4

| | TOPOGRAFIA | FATOR |
|---|-------------------|--------------|
| 1 | PLANO | 1,00 |
| 2 | ACLIVE | 0,90 |
| 3 | DECLIVE | 0,80 |
| 4 | IRREGULAR | 0,95 |

ANEXO II

COD. TABELA: 01 Descrição: OCUPAÇÃO

| | | |
|---|----------------------|------|
| 1 | <i>NÃO EDIFICADO</i> | 0,00 |
| 2 | <i>EM CONSTRUÇÃO</i> | 0,00 |
| 3 | <i>EM RUÍNAS</i> | 0,00 |
| 4 | <i>DEMOLIDO</i> | 0,00 |
| 5 | <i>CONSTRUÍDO</i> | 0,00 |

COD. TABELA: 02 Descrição: UTILIZAÇÃO

| | | |
|---|--------------------|------|
| 1 | <i>RESIDENCIAL</i> | 0,00 |
| 2 | <i>COMERCIAL</i> | 0,00 |
| 3 | <i>INDUSTRIAL</i> | 0,00 |
| 4 | <i>SERVIÇO</i> | 0,00 |
| 5 | <i>HOSPITAL</i> | 0,00 |
| 6 | <i>GALPÃO</i> | 0,00 |
| 7 | <i>TELHEIRO</i> | 0,00 |
| 8 | <i>INEXPLORADO</i> | 0,00 |

COD. TABELA: 03 Descrição: NATUREZA

| | | |
|---|--------------------------|------|
| 1 | <i>PARTICULAR</i> | 0,00 |
| 2 | <i>PUBLICO FEDERAL</i> | 0,00 |
| 3 | <i>PUBLICO ESTADUAL</i> | 0,00 |
| 4 | <i>PUBLICO MUNICIPAL</i> | 0,00 |
| 5 | <i>RELIGIOSO</i> | 0,00 |

COD. TABELA: 04 Descrição: TIPO DE IMPOSTO

| | | |
|---|--------------------|------|
| 1 | <i>TERRITORIAL</i> | 0,00 |
| 2 | <i>PREDIAL</i> | 0,00 |

COD. TABELA: 05 Descrição: IMUNIDADE/ISENÇÃO

| | | |
|---|---------------------|------|
| 1 | <i>IMUNE</i> | 0,00 |
| 2 | <i>ISENTO</i> | 0,00 |
| 3 | <i>ISENTO TOTAL</i> | 0,00 |

COD. TABELA: 06
Descrição: Estrutura

| | | |
|---|------------------|-------|
| 1 | METÁLICA | 16,00 |
| 2 | ALUMÍNIO | 18,00 |
| 3 | MADEIRA ESPECIAL | 13,00 |
| 4 | MADEIRA | 5,00 |
| 5 | CONCRETO | 15,00 |
| 6 | ALVENARIA | 10,00 |

COD. TABELA: 7
Descrição: Cobertura

| | | |
|---|----------------|-------|
| 1 | LAJE | 10,00 |
| 2 | TELHA CERÂMICA | 8,00 |
| 3 | FIBROCIMENTO | 5,00 |
| 4 | METÁLICA | 9,00 |

COD. TABELA: 8
Descrição: Piso

| | | |
|---|-------------|-------|
| 1 | CERÂMICA | 10.00 |
| 2 | MADEIRA | 6,00 |
| 3 | PEDRA | 12,00 |
| 4 | ESPECIAL | 15.00 |
| 5 | CHÃO BATIDO | 0.00 |
| 6 | CIMENTADO | 3,00 |

COD. TABELA: 9
Descrição: Forro

| | | |
|---|---------------|------|
| 1 | LAJE | 6,00 |
| 2 | ESTUQUE/GESSO | 4,00 |
| 3 | MADEIRA | 3.00 |
| 4 | SEM FORRO | 0,00 |

COD. TABELA: 10
Descrição: Acabamento interno

| | | |
|---|------------------|-------|
| 1 | PEDRA / CERÂMICA | 12.00 |
| 2 | LÁTEX / ÓLEO | 7,00 |
| 3 | REBOCO/CAIAÇÃO | 3,00 |
| 4 | MASSA CORRIDA | 10,00 |
| 5 | SEM | 0,00 |

COD. TABELA: 11
Descrição: ACABAMENTO EXTERNO

| | | |
|---|----------------|-------|
| 1 | PEDRA/CERÂMICA | 12.00 |
| 2 | LÁTEX / ÓLEO | 7.00 |
| 3 | REBOCO/CAIAÇÃO | 3.00 |
| 4 | MASSA CORRIDA | 10.00 |
| 5 | SEM | 0.00 |

COD. TABELA: 12
Descrição: ELEVAÇÃO

| | | |
|---|-----------|------|
| 1 | ALVENARIA | 4,00 |
| 2 | MISTA | 3.00 |
| 3 | CONCRETO | 6.00 |
| 4 | MADEIRA | 2,00 |
| 5 | PEDRA | 5.00 |

COD. TABELA: 13
Descrição: BANHEIRO

| | | |
|---|---------|------|
| 1 | INTERNO | 8.00 |
| 2 | EXTERNO | 4.00 |
| 3 | SEM | 0.00 |

COD. TABELA: 14
Descrição: INSTALAÇÃO ELÉTRICA

| | | |
|---|----------|------|
| 1 | EMBUTIDA | 7.00 |
| 2 | EXTERNA | 4.00 |
| 3 | SEM | 0.00 |

COD. TABELA: 15
Descrição: INSTALAÇÃO HIDRÁULICA

| | | |
|---|---------------|------|
| 1 | EMBUTIDA | 7,00 |
| 2 | EXTERNA | 3,00 |
| 3 | SEM | 0.00 |
| 4 | SEMI-EMBUTIDA | 5.00 |

COD. TABELA: 16
Descrição: FOSSA

| | | |
|---|---------|------|
| 1 | SÉPTICA | 5,00 |
| 2 | NEGRA | 2.00 |
| 3 | SEM | 0,00 |

COD. TABELA: 17
DESCRIÇÃO: LOCALIZAÇÃO NO TERRENO

| | | |
|---|--------------------------------|------|
| 1 | <i>COM RECUO FRONTAL</i> | 0,00 |
| 2 | <i>SEM RECUO FRONTAL</i> | 0,00 |
| 3 | <i>COM AFASTAMENTO LATERAL</i> | 0,00 |
| 4 | <i>SEM AFASTAMENTO LATERAL</i> | 0,00 |

COD. TABELA: 18
DESCRIÇÃO: PADRÃO

| | |
|---|----------------|
| 1 | <i>ALTO</i> |
| 2 | <i>BOM</i> |
| 3 | <i>MÉDIO</i> |
| 4 | <i>POPULAR</i> |
| 5 | <i>BAIXO</i> |

COD. TABELA: 19
DESCRIÇÃO: ELEVADOR

| | | |
|---|-------------------|------|
| 1 | <i>COM UM</i> | 0,00 |
| 2 | <i>MAIS DE UM</i> | 0,00 |
| 3 | <i>SEM</i> | 0,00 |

ANEXO III

TABELA CUSTO DO M2 DE CONSTRUÇÃO

| | <i>PADRÃO</i> | <i>INTERVALOS</i> | <i>R\$ (M2)</i> |
|---|----------------|----------------------|------------------|
| 1 | <i>ALTO</i> | <i>DE 96 ATÉ 100</i> | 596,88 |
| 2 | <i>BOM</i> | <i>DE 85 ATÉ 95</i> | 397,92 |
| 3 | <i>MÉDIO</i> | <i>DE 71 ATÉ 84</i> | 198,95 |
| 4 | <i>POPULAR</i> | <i>DE 48 ATÉ 70</i> | 79,58 |
| 5 | <i>BAIXO</i> | <i>DE 00 ATÉ 47</i> | 39,78 |

ANEXO IV

PLANTA DE VALORES GÊNERICO

| CÓDIGO | ZONA | DESCRIÇÃO | UFIR |
|---------------|-------------|------------------|-------------|
| 00 | Z01 | ZONA PADRÃO 01 | 851,63 |
| 00 | Z02 | ZONA PADRÃO 02 | 851,63 |
| 00 | Z03 | ZONA PADRÃO 03 | 551,05 |
| 00 | Z04 | ZONA PADRÃO 04 | 551,05 |
| 00 | Z05 | ZONA PADRÃO 05 | 300,56 |
| 00 | Z06 | ZONA PADRÃO 06 | 300,56 |
| 00 | Z07 | ZONA PADRÃO 07 | 133,57 |
| 00 | Z08 | ZONA PADRÃO 08 | 133,57 |
| 00 | Z09 | ZONA PADRÃO 09 | 40,06 |

MODELO BÁSICO PARA VALOR DE CONSTRUÇÃO

$$Vc = [(Ac1 \times Vu) + (Ac2 \times Vu) \times 0,70] \times K1 \times K2 \times K3$$

Sendo: Vc = Valor da construção

Vu = Valor por metro quadrado da edificação

$Ac1$ = Área construída

$Ac2$ = Área coberta

$K1$ - Fator de correção segundo situação de edificação

$K2$ = Fator de depreciação por conservação

$K3$ = Fator de Piscina

FATOR DE CORREÇÃO SEGUNDO TIPO DE EDIFICAÇÃO: K1

| TIPOS | SUBTIPOS | FATOR K1 |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| 1. CASA RESIDENCIAL | 1.1. ISOLADA | 1.00 |
| | 1.2. CONJUGADA | 1.00 |
| | 1.3. GEMINADA | 0.90 |
| | 1.4. SUPERPOSTA | 1.00 |
| 2. APARTAMENTO | 2.1. DE FRENTE | 1.00 |
| | 2.2. DE FUNDO | 0.90 |
| | 2.3. KITNET | 1.00 |
| 3. ESCRITÓRIO | 3.1. FRENTE | 1.00 |
| | 3.2. FUNDO | 0.90 |
| | 3.3. CONJUNTO | 0.80 |

FATOR DE DEPRECIAÇÃO POR CONSERVAÇÃO: K2

| | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | FATOR K2 |
|---|------------------------------|-----------------|
| 1 | NOVA | 1.00 |
| 2 | BOA | 0.95 |
| 3 | REGULAR | 0.80 |
| 4 | MÁ | 0.50 |

FATOR DE PISCINA: K3

| | PISCINA | FATOR |
|---|-------------------|--------------|
| 1 | SEM | 1.00 |
| 2 | ÁREA = 12 M2 | 1.02 |
| 3 | 12 ÁREA > = 16 M2 | 1.03 |
| 4 | 16 ÁREA > = 20 M2 | 1.04 |
| 5 | 20 ÁREA > = 24 M2 | 1.05 |
| 6 | 24 ÁREA > = 28 M2 | 1.06 |
| 7 | 28 ÁREA > = 32 M2 | 1.07 |
| 8 | 32 ÁREA > = 36 M2 | 1.08 |
| 9 | ÁREA > = 36 M2 | 1.09 |

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORUMBÁ EM 06 DE DEZEMBRO DE 2004

ÉDER MOREIRA BRAMBILLA PREFEITO MUNICIPAL

Lei Complementar Nº 76/2004 - 23 de dezembro de 2004

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial em