



DECRETO Nº 1385, em 26 de fevereiro de 2024.

REGULAMENTA O CÓDIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICÍPIO, NO TOCANTE AO SISTEMA DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS URBANOS DO MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DE ASSIS PARA O EXERCÍCIO DE 2024.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DE ASSIS, usando de suas atribuições legais, que lhes são conferidas em Lei:

RESOLVE E D E C R E T A

CAPÍTULO I
IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA

SEÇÃO I
DA INCIDÊNCIA

Art. 1º - O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana incide sobre a propriedade, a titularidade, o domínio útil ou a posse a qualquer título de imóvel edificado ou não, situado na Zona Urbana do Município.

SEÇÃO II
CONCEITUAÇÃO

Art. 2º - Para os efeitos deste imposto considera-se:

- I - Prédio, o imóvel edificado o terreno com a respectiva construção, dependências e edículas;
- II - Unidade predial, parte do prédio ou o prédio que comporta a instalação independente de residência ou de atividade comercial, industrial ou de prestação de serviço;
- III - Terreno, o imóvel sem edificação, com testada e área que, na forma de legislação em vigor, é permitida a construção de um ou mais prédios independentes;
- IV - Gleba, o terreno com área igual ou superior a cinco mil (5.000) metros quadrados;
- V - Terreno Interno, o não situado em esquina;
- VI - Terreno de Esquina, o que situa-se no encontro de dois ou mais logradouros públicos;
- VII - Terreno Encravado, o que situa-se no interior do quarteirão e não tem acesso direto ao logradouro;
- VIII - Vila, ao terreno localizado em quarteirão de zona de baixo poder aquisitivo;





IX - Lote, a porção de terreno indivisa, correspondente a uma unidade territorial ou a um prédio com uma ou mais unidades prediais;

X - Testada, a face do lote que o limita com o logradouro público;

XI - Profundidade Real, a distância existente entre a testada e o limite dos fundos do terreno;

XII - Área Real, a própria área do terreno ou da construção;

XIII - Área Ideal, a área real de cada unidade predial ou territorial, nos casos de condomínio, acrescida da parte proporcional que lhe corresponde nas áreas de uso comum;

XIV - Fração Ideal,

a) no caso de construção, a parte proporcional que corresponde a cada unidade predial nas áreas de uso comum: Ex.: Prédio com 3 unidades, somando 114 m² e 27,30 m² de área de condomínio, edificado sobre um terreno de 83,16 m² de área:

Unidade Predial A = 32 m²
Unidade Predial B = 45 m²
Unidade Predial C = 37 m²
Área Total = 114 m²

Coefficiente de Proporcionalidade:

32 : 114 = 0,28

45 : 114 = 0,39

37 : 114 = 0,33

1,00

Coefficiente de Proporcionalidade X Área de Condomínio = Área por Apartamento:

0,28 X 27,30 = 7,64

0,39 X 27,30 = 10,65

0,33 X 27,30 = 9,01

Área Condom. p/Apart. + Área Apart. = Área Real

7,64 + 32 m² = 39,64 m²

10,65 + 45 m² = 55,65 m²

9,01 + 37 m² = 46,01 m²

A área total construída deve ser igual a área total, depois de distribuir às unidades que compõem o prédio, as áreas comuns correspondentes, assim:

Área das unidades = 114,00 m²

(+) Área de Condomínio .. = 27,30 m²

(=) Área Total Construção = 141,30 m²

Área Real da Unidade A = 39,64 m²

(+) Área Real Unidade B ... = 55,65 m²

(+) Área Real Unidade C ... = 46,01 m²

(=) Área Real Total = 141,30 m²





b) No caso de terreno é aquele que, proporcionalmente, corresponde à área real de cada unidade predial sobre ele construída. No exemplo anterior, o cálculo da Fração Ideal é o seguinte:

UNIDADE PREDIAL	ÁREA REAL EM M2 (A)	COEF. PROPORCIONALIDADE (C=B/141,30)	ÁREA CORRIGIDA DO TERRENO EM M2 (D)	FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO EM M2 (E=C.D)
A	39,64	0,28	88,16	24,68
B	55,65	0,39	88,16	34,38
C	<u>46,01</u>	<u>0,33</u>	<u>88,16</u>	<u>29,10</u>
TOTAL	141,30	1,00	88,16	88,16

SEÇÃO III INSCRIÇÃO NO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Art. 3º - Todos os imóveis serão inscritos no Cadastro Técnico Municipal, ainda que pertencentes a pessoas isentas ou imunes.

Art. 4º - Os imóveis serão inscritos através do Boletim de Informações Cadastrais (BIC), que contém os dados essenciais à identificação da propriedade, posse ou domínio útil.

Art. 5º - A inscrição cadastral serve para identificar cada unidade imobiliária e será obtida através do número do Setor, Quadra, Lote e Sub-Lote em que estiver contida.

Art. 6º - Quanto ao nome do logradouro, os imóveis serão inscritos:

I - Quando se tratar de Prédio:

a) Os prédios com entrada para mais de um logradouro serão inscritos por aquele onde se situa a entrada principal e havendo mais de uma entrada, pela via onde o imóvel apresentar maior testada;

b) Com uma só entrada, pela face do quarteirão a ela correspondente;

c) Construído em terreno encravado, vila ou gleba, pela via ou logradouro em que se acha inscrita a unidade territorial correspondente;

d) Como unidade predial, integrante de edifício e com entrada independente, pela via ou logradouro em que esta se situar.

II - Quando se tratar de Terreno:

a) Quando situados em esquina, pelo logradouro cujo valor do metro quadrado do terreno padrão seja elevado, e, tendo os logradouros o mesmo valor, a inscrição se fará por aquela que tiver maior frente;

b) Quando situados no interior do quarteirão e com frente para mais de um logradouro, serão inscritos pela frente maior, sendo iguais, por aquele que tiver o maior valor do metro quadrado;

c) A inscrição dos terrenos encravados será feita pelo logradouro mais próximo ao seu perímetro;

d) A inscrição dos terrenos que façam parte de vilas far-se-á pelo logradouro onde se situa a entrada de uso comum.





SEÇÃO IV AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

Art. 7º - O valor venal do terreno e da gleba será determinado multiplicando-se o valor unitário do m² (metro quadrado), fixado para a face correspondente do quarteirão, pela área real do terreno, o fator topográfico e o fator pedológico.

§ 1º - O fator topográfico obedecerá aos seguintes índices:

- a) Plano - no nível do logradouro, 1,0;
- b) Active - acima do nível, 0,9;
- c) Declive - abaixo do nível, 0,9;
- d) Dimensões irregulares, 0,8.

§ 2º - O fator pedológico obedecerá aos seguintes índices:

- a) Normal, 1,0;
- b) Alagado, 0,6;
- c) Semi alagado, 0,7;
- d) Rochoso, 0,7;
- e) Arenoso, 0,6.
- f) Alagadiço, 0,7;
- g) Encravado, 0,5;
- h) Seco, 1,0.

Art. 8º - O preço do metro quadrado do terreno, fixado anualmente para cada face do quarteirão, será a constante da PLANTA GENÉRICA DE VALORES, cuja cópia faz parte integrante deste Decreto.

Art. 9º - A área de uso comum das vilas é distribuída proporcionalmente à área de cada terreno.

§ 1º - As glebas, no cálculo do valor venal do terreno, será reduzido em 50% (cinquenta por cento).

§ 2º - No caso de área particularmente desvalorizada em virtude de configuração muito irregular ou acidente topográfico desfavorável, como a existência de córrego, sanga, pedreira, talude exagerado, alagamento ou inundação, no mínimo durante seis meses, ou ainda outros acidentes que concorram para depreciação de modo permanente ou periódico, influndo de maneira injusta ou inadequada na avaliação, assim como para os terrenos encravados, aplicar-se-á uma redução no valor venal até o limite de 50% (cinquenta por cento), conforme dispuser o regulamento.

SEÇÃO V AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Art. 10 - Para avaliação dos prédios é adotada a boletim de informações cadastrais, conforme modelo em anexo, a qual classifica as construções de acordo com suas características construtivas em até um máximo de 100 (cem) pontos.





Art. 11 - Através da multiplicação do número de pontos pelo valor do ponto, obter-se-á o preço do metro. A área construída multiplicada pelo preço do metro apurado anteriormente, considerando os fatores de correção idade, acabamento e salubridade, resultará no valor venal da construção.

§ 1º - O fator de correção da obsolescência obedecerá aos seguintes índices:

- a) até 5 anos de construção, 1,0;
- b) mais de 5 a 10 anos de construção, 0,9;
- c) mais de 10 a 20 anos de construção, 0,8;
- d) mais de 20 anos de construção, 0,7.

§ 2º - O fator acabamento obedecerá aos seguintes índices:

- a) alto, 1,2;
- b) normal, 1,0;
- c) baixo, 0,8.

§ 3º - O fator salubridade obedecerá aos seguintes índices:

- a) prédio úmido, pouca luz, ou pouco iluminado, 0,8;
- b) prédio seco, bem iluminado, ou ventilado, 1,0.

SEÇÃO VI VALOR VENAL DO IMÓVEL

Art. 12 - O valor venal do imóvel é constituído pela soma do valor venal do terreno ou da parte ideal deste, ao valor venal da construção e suas dependências.

§ 1º - O valor venal de cada unidade predial, no caso de existir mais de uma construída, tanto no sentido vertical como horizontal sobre o mesmo terreno, é constituído pelo valor da construção e suas dependências, mais o terreno, calculado em forma de fração proporcionalmente à área ideal de cada unidade.

§ 2º - O valor venal do prédio existente sobre a gleba é constituído pelo valor da construção e suas benfeitorias, mais o do terreno.

§ 3º - Para efeito de tributação, no cálculo do valor venal do terreno, será acrescido de 10% (dez por cento), quando este for de esquina.

SEÇÃO VII ALÍQUOTAS

Art. 13 - O imposto predial e territorial urbano será calculado sobre o valor venal do imóvel.

§ 1º - Sobre o valor venal do imóvel incidirão as seguintes alíquotas:

I - Quando se tratar do prédio, a alíquota para o cálculo do imposto será:

- a) Para imóveis residenciais, de 0,6%;
- b) Para os demais, de 0,7%.

II - Quando se tratar de terreno, a alíquota para o cálculo do imposto será de 2%.





SEÇÃO VIII DA ISENÇÃO

Art. 14 – Os imóveis prediais cujo valor venal não ultrapassar a 7.500 (sete mil quinhentas) URM, ficarão isentos do pagamento do IPTU, desde que sejam utilizados exclusivamente para residência e seu proprietário não possua outro imóvel. 2024 = R\$ 34.635,00

SEÇÃO IX PRAZOS PARA ARRECADAÇÃO

Art. 15 - Os prazos para recolhimento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), seguirá o determinado no Edital de Lançamento dos tributos municipais.

Art. 16 - Quando não emitido na época própria, o imposto será arrecadado em tantas parcelas mensais e consecutivas correspondendo cada uma a um mês, quantos forem os meses lançados, até o enquadramento do contribuinte nos prazos previstos no artigo anterior.

Parágrafo Único - O recolhimento da 1ª parcela mensal prevista neste artigo vencerá trinta dias após a notificação.

SEÇÃO X DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 17 - Os valores do metro quadrado dos terrenos, para o exercício de 2024, obedecerão a Planta Genérica de Valores Lei nº 524/2009, ficando estabelecidos da seguinte forma:

Zona Fiscal 01 =	211,79
Zona Fiscal 02 =	148,23
Zona Fiscal 03 =	105,90
Zona Fiscal 04 =	35,99
Zona Fiscal 05 =	27,50
Zona Fiscal 06 =	42,07
Zona Fiscal 07 =	25,36
Zona Fiscal 08 =	127,07
Zona Fiscal 09 =	35,99
Zona Fiscal 10 =	148,23
Zona Fiscal 11 =	105,90
Zona Fiscal 12 =	127,07
Zona Fiscal 13 =	56,99
Zona Fiscal 14 =	46,58
Zona Fiscal 15 =	42,31
Zona Fiscal 16 =	57,19
Zona Fiscal 17 =	21,15
Zona Fiscal 18 =	59,23





Zona Fiscal 19 =	12,67
Zona Fiscal 20 =	30,72
Zona Fiscal 21 =	14,79
Zona Fiscal 22 =	17,99
Zona Fiscal 23 =	12,67
Zona Fiscal 24 =	12,67
Zona Fiscal 25 =	17,99
Zona Fiscal 26 =	169,43
Zona Fiscal 27 =	169,43
Zona Fiscal 28 =	46,58
Zona Fiscal 29 =	63,53
Zona Fiscal 30 =	55,29
Zona Fiscal 31 =	46,58

Parágrafo Único - O preço do ponto para cálculo do valor venal das construções para o exercício de 2024, será de 42,40% (quarenta e dois vg quarenta por cento) do CUB (Custo Unitário Básico) R1-B (R-1- residência Unifamiliar) de dezembro de 2023, sendo fixado o valor do Ponto em R\$9,03 (nove reais e três centavos).

Art. 18 - As construções concluídas no decurso do exercício de 2024 serão lançadas, de acordo com o disposto na Seção III, e cobrado o Imposto Predial em tantos duodécimos contados da sua conclusão até o final do exercício de 2024.

Art. 19 - A Taxa de Serviços Urbanos, prevista no Código Tributário Municipal, é devida pelo proprietário do imóvel, cuja zona seja beneficiada, efetiva ou potencialmente pelo serviço de Coleta de Lixo e de Limpeza Urbana.

Parágrafo Único - A arrecadação da Taxa de Serviços Urbanos se processará juntamente com o Imposto Predial e Territorial Urbano.

Art. 20 - A base de cálculo da Taxa de Serviços Urbanos será calculada anualmente, levando em consideração a seguinte tabela:

DISCRIMINAÇÃO	EM URM
1. Coleta de Lixo: Por mês	
1.2. Unidades Prediais	
1.2.1. Hospitais, quartéis, hotéis e motéis	5,75
1.2.2. Residencial:	
1.2.2.1. até 200 m2 de área construída	0,69
1.2.2.2. acima de 200 m2 a 400 m2 de área construída	1,38
1.2.2.3. acima de 400 m2 de área construída	1,84
1.2.3. Comercial, Industrial, Serviços e Outros	
1.2.3.1. até 200 m2 de área construída	1,38
1.2.3.2. acima de 200 m2 de área construída	2,30
2. Limpeza Urbana: Por ano	
2.1. Nos logradouros pavimentados:	





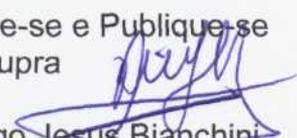
2.1.1. Imóvel Edificado: - em terreno com testada de até 15 m - em terreno com testada acima de 15 m até o máximo de 30 m, por metro de testada excedente	2,30 0,12
2.1.2. Imóvel não Edificado: - em terreno com testada de até 15 m - em terreno com testada acima de 15 m até o máximo de 30 m, por metro testado excedente	4,60 0,12
2.2. Nos logradouros sem pavimentação: 2.2.1. Imóvel Edificado: - em terreno com testada de até 15 m - em terreno com testada acima de 15 m até o máximo de 30 m, por metro de testada excedente	1,15 0,07
2.2.2. Imóvel não Edificado: - em terreno com testada de até 15 m - em terreno com testada acima de 15 m até o máximo de 30 m, por metro de testada excedente	2,30 0,07

Art. 21 - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogada as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, em 26 de fevereiro de 2024.


Paulo Renato Cortelini
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se
Data Supra


Domingo Jesus Bianchini
Secretário Municipal da Administração e Planejamento

