



Lei N° 201 de 15 de dezembro de 2005.

Aprova a Planta Genérica de Valores, estabelece a forma de apuração do valor venal de imóveis para efeito de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, e da outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SERRA DO RAMALHO, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais, faço saber que a **Câmara Municipal de Serra do Ramalho, Estado da Bahia**, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica aprovado a Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município de Serra do Ramalho, para efeito de lançamento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU.

Parágrafo Único – A Planta Genérica de Valores em referência fixa os valores unitários do metro quadrado de terreno e edificação, os fatores de avaliação e os métodos de avaliação, para determinação do valor venal dos imóveis.

Art. 2º - A apuração do valor venal, para efeito de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, far-se-á em conformidade com as normas e métodos ora fixados.

Parágrafo Único – Fazem parte integrante desta lei as tabelas de I a VI.

Art. 3º. – O valor venal do imóvel não construído, resulta da multiplicação de sua área total pelo valor unitário do metro quadrado do terreno, constante da tabela VI e pelos fatores de correção das tabelas I a III, aplicáveis conforme as circunstâncias e as peculiaridades do imóvel.

Art. 4º - O valor unitário do metro quadrado de terreno, referido no artigo anterior é:

- I – O da faixa de logradouro da situação do imóvel;
- II – O da faixa de logradouro relativo a sua frente efetiva ou, havendo mais de uma, a principal, em se tratando de imóvel construído sobre terreno de uma ou mais esquinas e em terrenos de duas ou mais frentes;
- III – O da faixa de logradouro relativo à frente indicada no título de propriedade ou, na falta, o do logradouro de maior valor, em se tratando de imóvel não construído com as características mencionadas no inciso precedente;
- IV – O da faixa de logradouro que lhe dá acesso, em se tratando de terreno de vila; sendo o acesso por mais de um logradouro, o valor unitário a ser considerado e o daquele ao qual tenha sido atribuído maior valor;
- V – O da faixa de logradouro correspondente a servidão de passagem, em se tratando de terreno encravado.

Art. 5º- Nas avaliações de terrenos de esquina e os com mais de uma frente serão utilizados os fatores da tabela III.

Art. 6º - No calculo do valor de terrenos encravados serão aplicados, singularmente, os fatores desvalorizadores, constantes da tabela III.

Art. 7º - No calculo do valor de terrenos de vila será aplicado o fator desvalorização referido na tabela III.



Art. 8º- Para efeito do disposto nesta lei, considera-se:

1. Terreno de esquina aquele em que o prolongamento de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinem ângulos internos inferiores à 135° e superiores a 45° ;
2. Terreno encravado aquele que não se comunica com via pública, exceto por servidão de passagem por outro imóvel;
3. Terreno de vila aquele que possui como acesso, unicamente passagens de pedestres ou entradas de vila.

Art. 9º - No calculo do valor de terrenos nos quais tenham sido edificados prédios compostos de unidades autônomas, alem dos fatores de correção aplicáveis, utilizar-se-á, também, a fração ideal de terreno com que cada um dos condomínios participa na propriedade condominial.

Art. 10º. – O valor venal do imóvel construído será apurado pela soma do valor do terreno, obtido na forma dos artigos anteriores, com o valor da edificação.

Parágrafo Único – O valor da edificação resulta do produto da área construída bruta pelo valor unitário de metro quadrado de edificação, constante da tabela V, e pela aplicação dos fatores de conservação constante da tabela IV.

Art. 11º. – A área construída bruta será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se, também, a superfície das sacadas cobertas ou descobertas, de cada pavimento.

Parágrafo Único – No caso de piscina, a área construída será obtida através de medição dos contornos internos de suas paredes.

Art. 12º. – No campo da área construída em prédios cuja propriedade seja condominial, acrescentar-se-á área privada de cada condômino, aquele que lhe é imputável das áreas comuns em função da quota parte a ele pertencente.

Art. 13º. – Os valores unitários do metro quadrado de terreno e das construções são expressos em reais.

Art. 14º. – As disposições desta lei são extensivas aos imóveis localizados nas áreas urbanizáveis e de expansão urbana, conforme definidas em lei municipal.

Art. 15º. – Os demais atos necessários ao cumprimento da presente lei, serão estabelecidos por ato do Poder Executivo.

Art. 16º. – Esta lei entrara em vigor na data da sua publicação.

Art. 17º. – Revogam-se as disposições em contrario.

Gabinete do Prefeito Municipal de Serra do Ramalho – Bahia, 15 de dezembro de 2005.


CARLOS CARAÍBAS DE SOUZA

Prefeito Municipal



TABELA I
FATOR DE TOPOGRAFIA (FTO)

SITUAÇÃO DO TERRENO	FATOR (INDICE)
PLANO	1,00
ACLIVE	0,95
DECLIVE	0,95
IRREGULAR	0,75

TABELA II
FATOR DE PEDOLOGIA (FPE)

SITUAÇÃO DO TERRENO	FATOR (INDICE)
NORMAL	1,00
INUNDÁVEL	0,80
ALAGADO	0,60
ROCHOSO	0,50
ARENOSO	0,50

TABELA III
FATOR DE SITUAÇÃO NA QUADRA (FSI)

SITUAÇÃO DO TERRENO	FATOR (INDICE)
UMA FRENTE	1,00
ESQUINA/MAIS DE UMA FRENTE	1,10
TODA QUADRA	1,20
VILA	0,80
ENCRAVADO	0,60
GLEBA	0,60



TABELA IV
FATOR DE CONSERVAÇÃO(FC)

CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	FATOR (INDICE)
OTIMA	1,00
BOA	0,90
REGULAR	0,80
RUIM	0,75

TABELA V
VUP/CONSTRUÇÃO

Valores do m2 da Construção	R\$ por m2
Tipo da construção residencial	
Popular	13,90
Médio	17,20
Bom	18,85
Luxo	21,51

Valores do m2 da Construção	R\$ por m2
Tipo da construção não residencial	
Popular	19,87
Médio	24,58
Bom	26,94
Luxo	30,73



TABELA VI
VUP/TERRENO

TIPO DE ZONA	Nº DE QUADRAS	VALOR m2 TERRENO
A	5/6/13/21/22/296/297/298/299	3,70
B	01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/14/15/17	2,52
C	101/102/103/104/105/106/107/109/204/205/ 206/207/208/209/210/211/212/213/214/215	2,52
D	108/110/111/112/216/217/218/219/220/221/ 222/223	1,17
E	113/224/225/226/227	1,17