



MENSAGEM Nº 27

Em 05 de dezembro de 2023.

Ao Exmo. Sr.
PAULO SANDRO SOARES
Presidente da Câmara Municipal de Barra Mansa

Senhor Presidente,

CONSIDERANDO a necessidade da atualização da Planta Genérica de Valores, de modo a atender de forma eficaz ao processo de Auditoria Governamental Ordinária, na modalidade de monitoramento realizada neste Município de Barra Mansa no ano de 2015 através do processo TCE-RJ nº 218.131-2/15;

CONSIDERANDO que o Município fez adesão ao plano de ação do TCE-RJ, através do processo nº 226.276-0/17, com o encaminhamento da planilha contendo o cronograma para atualização da Planta Genérica de Valores;

CONSIDERANDO as disposições da Lei de Responsabilidade Fiscal bem como as recomendações citadas pelo TCE-RJ e a necessidade da revisão da Planta Genérica de Valores para melhor paridade fiscal na arrecadação de tributos, devido a defasagem da legislação atual deste Município;

CONSIDERANDO que a atualização tem por objetivo, definir a nova base de arrecadação tributária e revisar a base de cálculo e as alíquotas existentes;

CONSIDERANDO que o desenvolvimento do Cadastro Imobiliário Municipal exige constante atualização dos elementos e informações cadastrais e a última atualização foi realizada no ano de 1998;

CONSIDERANDO, afinal, a conclusão a que chegou à Comissão criada pela Portaria 018/2022 e os estudos técnicos realizados pela Municipalidade de modo a alcançar maior eficiência no desempenho dos trabalhos em cumprir as recomendações do TCE-RJ e definir a nova base de arrecadação tributária;



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA MANSA
Gabinete do Prefeito

Fl03

Diante desse cenário, foi elaborado o presente projeto de lei, bem como a apresentação conceitual da Planta Genérica de Valores, buscando a regulamentação no âmbito do Município de Barra Mansa. O presente projeto se mostra relevante e necessário para o bom funcionamento dos serviços públicos do Município, objetivando uma melhor prestação aos munícipes de modo que a arrecadação de tributos se reverterá em benefício aos munícipes.

Sem mais para o momento, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,


RODRIGO DRABLE COSTA

PREFEITO



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA MANSA
Gabinete do Prefeito

FL04

A CÂMARA MUNICIPAL DE BARRA MANSA APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE

LEI Nº _____, DE _____ DE _____ DE 2023

Ementa: APROVA A PLANTA GENÉRICA DE VALORES DE TERRENOS E A TABELA DE PREÇOS DE CONSTRUÇÃO DE IMOVEIS, PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL, BASE DE CÁLCULO DO IPTU; E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art 1º Fica aprovada a atualização da Planta Genérica de Valores – PGV, conforme mapa - **ANEXO I**, dos imóveis situados na zona urbana e de expansão urbana do Município de Barra Mansa - RJ, base de cálculo do IPTU, e constituída pelas tabelas, constantes no **ANEXO II** desta Lei:

Tabela I - Tabela de Valores do Metro Quadrado de Terreno por Face de Quadra;

Tabela II - Tabela Fator Situação;

Tabela III - Tabela Fator Pedologia;

Tabela IV - Tabela Fator Topografia;

Tabela V - Tabela Fator de Correção da Metragem do Terreno;

Tabela VI - Tabela de Correção da Metragem da Construção;

Tabela VII - Tabela de Valores do Metro Quadrado do Tipo da Construção;

Tabela VIII - Tabela Fator Localização da Construção;

Tabela IX - Tabela Fator Estado de Conservação da Construção;

BASE DE CÁLCULO

Art 2º A base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU é o VVI – Valor Venal do Imóvel.



Parágrafo Único - Na determinação da base de cálculo, não se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

Art 3º O Valor Venal do Imóvel – VVI, será obtido pela soma dos Valores Venal do Terreno – VVT, e da Edificação – VVE, se houver, de conformidade com as normas e métodos ora fixados e com o Modelo de Avaliação Imobiliária do Município de Barra Mansa integrante desta Lei, sendo determinado pela seguinte fórmula:

$$VV_I = VV_T + VV_E$$

Onde:

VV_I = Valor Venal do Imóvel

VV_T = Valor Venal do Terreno

VV_E = Valor Venal da Edificação

DA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

Art 4º O valor venal do terreno corresponderá ao resultado da multiplicação de sua área pelo valor unitário do metro quadrado, constante, em código por Zona de Valor - ZV, do mapa da Planta Genérica de Valores - PGV, referida no Artigo 1º, aplicando simultaneamente os fatores de correção previstos nas **Tabelas II, III, IV e V** do **ANEXO I** desta Lei, adotando-se a fórmula:

$$V_{VT} = A_T \times V_{FQ} \times F_S \times F_P \times F_T \times F_{CMT} \times F_I$$

Onde:

V_{VT} = Valor Venal do Terreno

A_T = Área do Terreno

V_{FQ} = Valor do Metro Quadrado da Face de Quadra (Tabela I)

F_S = Fator Situação (Tabela II)

F_P = Fator Pedologia (Tabela III)

F_T = Fator Topografia (Tabela IV)



F_{CMT} = Fator de Correção da Metragem do Terreno (Tabela V)

F_i = Fração Ideal

§1º No caso de lotes de uma ou mais esquinas e de lotes com duas ou mais frentes, será adotado o valor unitário de metro quadrado de terreno, relativo ao logradouro de maior valor.

§2º A Fração ideal – F_i , que consta da fórmula para apuração do VVT, é o coeficiente para cálculo da equivalência da fração de área de terreno, em se tratando de imóvel construído que abrigue mais de uma unidade autônoma, e será obtido pelo resultado da divisão da área da unidade pela área total das construções no terreno, usando a seguinte fórmula:

$$\text{Fração ideal} = \frac{\text{Área da Unidade}}{\text{Área Total de Edificação}}$$

Art 5º São expressos em Unidade Fiscal Municipal - UFM os valores unitários básicos de metro quadrado de terrenos correspondentes a Face de Quadra definidas pela Comissão para Atualização da Planta Genérica de Valores, e respectivos códigos de valores, conforme **Tabela I** do **ANEXO I** desta Lei.

Art. 6º No cálculo do valor venal de lote encravado/vila, será adotado o valor unitário de metro quadrado de terreno correspondente ao logradouro de acesso, aplicado o fator de correção previsto na **Tabela II** do **ANEXO I**, desta Lei.

I - Considera-se lote encravado o que possuir como acesso, unicamente, passagens de pedestres com largura de até 2,00m (dois metros);

II - Considera-se vila o lote que possuir como acesso, passagens com largura maior que 2,00m (dois metros) e menor ou igual a 4,00m (quatro metros).

Art 7º A influência da situação, pedologia e topografia no cálculo do valor venal de terrenos, se fará através da aplicação dos fatores constantes das **Tabelas II, III e IV** do **ANEXO I** desta Lei.

Parágrafo Único - Os fatores objeto deste artigo serão aplicados, no que couberem simultaneamente.



Art 8º Consideram-se de esquina os lotes em que o prolongamento de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinem ângulo interno inferior a 135º (cento e trinta e cinco graus), ou superior a 45º (quarenta e cinco graus).

Art 9º Os logradouros ou trechos de logradouros que não constam da Planta Genérica de Valores de terrenos que integram esta Lei, terão seus valores fixados pela Comissão de Avaliação Imobiliária, designada pelo Município de Barra Mansa.

DA AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Art 10. O valor venal das construções será obtido através do produto de sua área total construída pelo valor unitário do tipo da construção, aplicando-se simultaneamente ainda os fatores de correção das **Tabelas VI, VII e VIII** constantes do **ANEXO I** desta Lei, aplicando-se a fórmula:

$$V_{VE} = A_{FCM} \times V_{ET} \times F_{LC} \times F_{EC}$$

Onde:

V_{VE} = Valor Venal da Edificação

A_{FCM} = Área Construída com Fator de Correção da Metragem (Tabela VI)

V_{TC} = Valor do Metro Quadrado do Tipo de Construção (Tabela VII)

F_{LC} = Fator de Localização da Construção (Tabela VIII)

F_{EC} = Fator Estado de Conservação (Tabela IX)

§1º O valor do metro quadrado do tipo de construção, será obtido através da **Tabela VII** do **ANEXO I**.

§2º O Fator Estado de Conservação – F_{EC} , consiste em um grau atribuído ao imóvel construído, conforme seu estado de conservação na data da atualização do cadastro imobiliário e será obtido através da **Tabela VIII** do **ANEXO I**.

Art 11. O imóvel construído que abrigue mais de uma unidade autônoma, terá tantos lançamentos quanto forem essas unidades, rateando-se o valor venal do terreno pelo processo da fração ideal.



Art 12. O imóvel construído que abrigue mais de uma construção terá por valor venal, o resultado do produto de sua área construída total pelo valor unitário do tipo predominante da construção, obtendo-se um único lançamento.

Art 13. A área total construída será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computadas as superfícies denominadas dependências em geral e terraços cobertos, desde que apresentem estrutura especial de moradia, trabalho ou lazer, de cada pavimento.

Parágrafo Único - As piscinas serão consideradas como área construída e serão incorporadas na área de construção principal do imóvel.

Art 14. O valor unitário de construção será obtido pelo enquadramento das construções em um dos tipos de construções, aplicando-se os componentes básicos das **Tabelas VI, VII, VIII e IX** constante do **ANEXO I** desta Lei.

Art 15. Nos casos singulares de construções particularmente valorizadas, quando da aplicação da metodologia ora estabelecida, possa conduzir a juízo do Município a um tratamento fiscal injusto ou inadequado, poderá ser adotado processo de avaliação mais recomendado, a critério da Comissão de Avaliação Imobiliária.

Art 16. A parte do terreno que exceder em 05 (cinco) vezes a área total construída em se tratando de imóveis de uso não residencial, e 10 (dez) vezes a área total construída em se tratando de imóveis de uso residencial, ficam sujeitas à aplicação da alíquota prevista para terrenos não edificados.

Art 17. Aplicar-se-á o critério de arbitramento para apuração do valor venal do imóvel, quando o contribuinte ou responsável impedir o levantamento dos elementos necessários, ou se a construção for encontrada fechada em 02 (duas) visitas consecutivas do representante do Fisco Municipal.

Art 18. O Órgão Fazendário Municipal constituirá anualmente, uma Comissão de Avaliação Imobiliária, presidida pelo Secretário Municipal de Finanças, composta por 05 (cinco) integrantes,



sendo um presidente e quatro membros, funcionários efetivos ou não do Poder Público Municipal, com a finalidade de revisar a Planta Genérica de

Valores - PGV, e atualizar a Tabela de Valores do Metro Quadrado de Terreno por Face de Quadra **Tabela I** - e **Tabela VI** - Tabela de Valores do Metro Quadrado do Tipo de Construção, constantes do **ANEXO I**, que aprovada por Lei, vigorará a partir do exercício seguinte ao da sua aprovação.

Art 19. O lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU deverá contemplar o demonstrativo do cálculo valor venal e alíquota do IPTU contendo com todas as informações referentes ao terreno e a construção se houver.

DAS ALÍQUOTAS

Art 20. As alíquotas para efeito do cálculo de IPTU passam a ser de:

PREDIAL – uso residencial (casa e apartamento)	
VALOR VENAL	ALÍQUOTA
até 15.000,00 UFM's	0,000%
o que exceder 15.000,01 UFM's até 60.000,00 UFM's	0,200%
o que exceder 60.000,01 UFM's até 150.000,00 UFM's	0,225%
o que exceder 150.000,01 UFM's até 300.000,00 UFM's	0,250%
o que exceder 300.000,01 UFM's até 600.000,00 UFM's	0,275%
o que exceder 600.000,01 UFM's	0,300%

PREDIAL – uso não residencial	
VALOR VENAL	ALÍQUOTA
até 15.000,00 UFM's	0,200%
o que exceder 15.000,01 UFM's até 30.000,00 UFM's	0,220%
o que exceder 30.000,01 UFM's até 75.000,00 UFM's	0,240%
o que exceder 75.000,01 UFM's até 150.000,00 UFM's	0,260%
o que exceder 150.000,01 UFM's até 300.000,00 UFM's	0,280%
o que exceder 300.000,01 UFM's	0,300%

TERRITORIAL	
VALOR VENAL	ALÍQUOTA
até 15.000,00 UFM's	0,500%
o que exceder 15.000,01 UFM's até 60.000,00 UFM's	0,550%
o que exceder 60.000,01 UFM's até 150.000,00 UFM's	0,600%
o que exceder 150.000,01 UFM's até 300.000,00 UFM's	0,650%
o que exceder 300.000,01 UFM's até 600.000,00 UFM's	0,700%



o que exceder 600.000,01 UFM's	0,750%
--------------------------------	--------

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 21. Nos terrenos localizados em APP – Área de Preservação Permanente, em margens de Rios e Córregos em que parte do terreno seja área *non aedificandi*, definidas nas legislações e normas regulamentares, a não-incidência do imposto dar-se-á da seguinte forma:

- I - Nos terrenos onde não há construção, a não-incidência se efetuará sobre a área *non aedificandi*;
- II - Nos terrenos onde há construção sobre a área *non aedificandi* a não-incidência de se dará apenas sobre a área do terreno não ocupado.

Art. 22. No caso de terrenos e construções interditados pela Defesa Civil, poderão ser concedidas isenções, mediante avaliações realizadas pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.

Art. 23. Nos casos em que os custos operacionais de lançamento superarem a receita a ser arrecadada, fica o Poder Executivo autorizado a não efetuar o respectivo lançamento.

Art 24. O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei, por meio de Decreto do Prefeito Municipal, caso necessário para sua execução.

Art 25. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA MANSA, DE DE 2023.


RODRIGO DRABLE COSTA
PREFEITO