
DECRETO Nº 650, de 27 de dezembro de 2023.

Regulamenta a fixação de valores de metros quadrados de imóveis construídos e não construídos para composição de Planta Genérica de Valores a ser utilizada no IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

O PREFEITO MUNICIPAL DE SERRA NEGRA DO NORTE/RN,

Considerando atribuições de exercer a direção superior da Administração Pública municipal e superintender a arrecadação dos tributos, na conformidade do disposto do art. 51, incisos II e XXI, da Lei Orgânica do Município,

Considerando o disposto nos arts. 4º a 7º, parágrafos e incisos, do Código Tributário do Município (Lei Complementar 708, de 27 de novembro de 2018), referentes à base do IPTU – Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana,

Considerando, finalmente, o disposto no art. 121, inciso I, do Código Tributário do Município, que dispõe que as obrigações acessórias dos tributos bem como os dispositivos dependentes, serão objeto de regulamentação em Decreto do Prefeito Municipal,

DECRETA:

Art. 1º - Fica regulamentada na Planta Genérica de Valores Imobiliários - PGVI, os valores básicos do metro quadrado (m²) por acessão física de imóveis construídos e não construídos, para efeito de apuração do valor venal dos imóveis sujeitos ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, Capítulo I, Seção I, arts. 3º ao 12º do Código Tributário do Município (Lei Complementar 708, de 27 de novembro de 2018), constantes neste Decreto, cujos valores estão expressos em moeda corrente do país, o real (R\$).

Parágrafo único - A Planta Genérica de Valores Imobiliários, consiste de um estudo de campo das áreas sujeitas à tributação do Imposto Predial e Territorial Urbano, que

contém a correlação com a Inscrição do Cadastro Imobiliário e com os critérios e fatores adotados para composição do valor venal do imóvel tributado.

Art. 2º – O Valor Venal de Imóveis (VVI) será calculado mediante a aplicação, dos valores de metro quadrado de imóveis construídos e não construídos, de acordo com cada setor da cidade, sendo:

I – Valor do Metro quadrado de imóvel Não Construído (VMNC):

- a) Setor 1 – R\$ 300,00 (trezentos reais);
- b) Setor 2 – R\$ 200,00 (duzentos reais)
- c) Setor 3 – R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais)
- d) Setor 4 - R\$ 200,00 (duzentos reais)
- e) Setor 5 – R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais)
- f) Setor 6 – R\$ 200,00 (duzentos reais)
- g) Setor 7 - R\$ 200,00 (duzentos reais)

II – Valor do Metro quadrado de imóvel Construído (VMC):

- a) Setor 1 – R\$ 1.000,00 (mil reais);
- b) Setor 2 – R\$ 600,00 (seiscentos reais)
- c) Setor 3 – R\$ 800,00 (oitocentos reais)
- d) Setor 4 - R\$ 600,00 (seiscentos reais)
- e) Setor 5 – R\$ 400,00 (quatrocentos reais)
- f) Setor 6 – R\$ 600,00 (seiscentos reais)
- g) Setor 7 - R\$ 600,00 (seiscentos reais)

Art. 3º – O Valor Venal do imóvel Não Construído (VVNC) será o produto da área do terreno pelo valor unitário correspondente no art. 2º, Inciso I, com a aplicação dos fatores corretivos de pedologia e topografia como seguem:

I – fator pedologia (fp):

- a) Alagado – 0,80;
- b) Inundável – 0,90;
- c) Firme – 1,00.

II – fator topografia (ft):

- a) Irregular – 0,70;
- b) Eclive – 0,80;

- c) Declive – 0,80.
- d) Abaixo do nível – 0,90;
- e) Plano – 1,00.

§1º. O Valor Venal do imóvel Não Construído, para efeitos do lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, será obtido pelo produto da Área do terreno, pelo Valor do Metro quadrado do Imóvel Não Construído com a aplicação dos fatores corretivos de pedologia e topografia, ficando:

$$I - VVNC = Ater \times VMNC \times fp \times ft.$$

§2º. Sendo VVNC (Valor Venal Não Construído), Ater (Área do terreno) e VMNC (Valor m² Não Construído).

Art. 4º - O Valor Venal do imóvel Construído (VVC) será o produto da área construída pelo valor unitário do metro quadrado correspondente no art. 2º, inciso II, com aplicação dos fatores corretivos de situação do imóvel e estado de conservação, como seguem:

I – Fator situação do imóvel (fsi):

- a) Encravado – 0,80;
- b) Meio de quadra – 0,90;
- c) Esquina – 1,00.

II – Fator estado de conservação (fec):

- a) Ruim – 0,70;
- b) Regular – 0,80;
- c) Bom – 0,90.
- d) Ótimo – 1,00;

§1º. O Valor Venal do imóvel Construído, para efeito do lançamento do Imposto Territorial Urbano - IPTU, será o produto de sua área construída, pelo valor do m² da construção e com a aplicação dos fatores corretivos de situação do imóvel e estado de conservação, ficando:

$$I - VVC = Acons \times VMC \times fsi \times fec$$

§2º. Sendo as siglas VVC (Valor Venal do imóvel Construído), Acons (Área construída) e VMC (Valor m² Construído).

Art. 5º - Fundamentado no porte da cidade, visando evitar um aumento abrupto e excessivo no ônus tributário. O valor total dos imóveis apurado após o cálculo da área do imóvel construído e não construído será reduzido em 70% para efeitos de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), ficando o cálculo:

$I - VVI = VVNC + VVC$, após essa apuração aplica-se a redução de 70% (setenta por cento).

§1º. Sendo VVI (Valor Venal do Imóvel), esse que será a base de cálculo para a aplicação da alíquota correspondente ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, conforme estabelecido no art. 10 do Código Tributário do Município.

§2º. A redução que trata o caput deste artigo tem como objetivo mitigar impactos financeiros excessivos e garantir uma transição mais equitativa no reajuste dos valores venais dos imóveis, proporcionando maior estabilidade e previsibilidade aos contribuintes diante de possíveis variações no mercado imobiliário.

Art. 6º - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrárias.

Publique-se e Cumpra-se.

Gabinete Civil, Serra Negra do Norte/RN, 27 de dezembro de 2023.

SÉRGIO FERNANDES DE MEDEIROS
Prefeito Municipal