



Prefeitura Municipal de São Sebastião do Alto

Estado do Rio de Janeiro

Procuradoria Geral do Município

Decreto n.1271, de 22 de junho de 2011

REGULA, fixa e institui os fatores corretivos imobiliários do Município, fórmulas e dá outras providencias para efeito de cálculo e lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.

O Prefeito do Município de São Sebastião do Alto, usando das atribuições que lhe conferem os dispositivos da Constituição Federal e tendo em vista os dispostos na Lei Orgânica do Município e no Código Tributário Municipal.

DECRETA:

Disposições Preliminares

Artigo 1º. – Este Decreto estabelece as fórmulas do Valor Venal do Imóvel e fatores corretivos imobiliários na zona urbana municipal, conforme preceitua o Art. 11da Lei n. 11/1980 (Código Tributário Municipal) e o Art. 4 da Lei 588/2010.

Capítulo I Das Disposições Gerais Seção I

Fórmulas do Valor Venal do Imóvel

Artigo 2º. – O valor venal do bem imóvel será obtido através da soma do valor venal do terreno ao valor venal da edificação, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VVI = VVT + VVE$$

Onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel

VVT = Valor Venal do Terreno

VVE = Valor Venal da Edificação



Prefeitura Municipal de São Sebastião do Alto

Estado do Rio de Janeiro

Procuradoria Geral do Município

Para efeito de determinação do Valor Venal do Bem Imóvel, considera-se:

01 - Valor Venal do Terreno, aquele obtido através da multiplicação da área do terreno pelo valor genérico de metro quadrado de terreno, aplicando os fatores de correção, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\mathbf{VVT = Vm^2 \times AT \times P \times T \times S}$$

Onde,

Vm² = Valor do Metro Quadrado do Terreno

AT = Área do Terreno

P = Pedologia do Terreno

T = Topografia do Terreno

S = Situação do Terreno

02 - O Valor da Edificação será conhecido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\mathbf{VVE = Vm^2C \times AC \times CAT/100 \times ST}$$

Vm²C = Valor do Metro Quadrado do Tipo de Construção

AC = Área da Unidade Construída

CAT = Categoria da Construção

ST = Subtipo

Artigo 3º. – Quando num mesmo terreno houver mais de uma unidade autônoma, será calculada a fração ideal do terreno pela seguinte fórmula:

$$\mathbf{FI = \frac{AT \times AC}{ATE}}$$

Onde,

FI = Fração Ideal

AT = Área do Terreno

AC = Área de Unidade Construída

ATE = Área Total da Edificação

Art. 4º. – Para cálculo das Taxas quando houver mais de unidade autônoma, será calculada a Fração Ideal da Construção pela seguinte fórmula:



Prefeitura Municipal de São Sebastião do Alto

Estado do Rio de Janeiro

Procuradoria Geral do Município

$$\text{FIC} = \frac{\text{AC} \times \text{Testada}}{\text{ATE}}$$

Onde,

FIC = Fração Ideal da Construção

AC = Área da Unidade Construção

Testada = Metragem Linear da propriedade faceada a um logradouro público onde é prestado um serviço urbano.

ATE = Área Total da Edificação

Seção II

DOS FATORES DE CORREÇÃO DO TERRENO

Artigo 5º. – Para fins de aplicação dos Fatores de Situação do terreno, previstos na Tabela I do Anexo I deste Decreto, considera-se:

I – Esquina/Mais de uma frente, o terreno que se comunica diretamente com a via pública, por mais de um logradouro;

II – Uma Frente, o terreno que se comunica diretamente com a via pública, exceto por servidão de passagem;

III - encravado, o terreno que não se comunica diretamente com a via pública, exceto por servidão de passagem;

IV - Gleba, o terreno que está situado em uma Gleba;

V – de Vila, o terreno localizado em vila, passagem, travessa ou local semelhante, acessório de malha viária do Município, ou de propriedade de particulares.

Artigo 6º. – Para fins de aplicação dos Fatores de Topografia do terreno, previstos na Tabela II do Anexo I deste Decreto.

§ 1º - A inclinação será calculada tomando-se como base um ponto do logradouro frontal ao terreno e o ponto de maior desnível do terreno, situados numa perpendicular à frente principal, e tomando-se como distância entre os pontos a maior profundidade do terreno, não devendo ultrapassar 10 % do valor de sua inclinação e coeficiente de aproveitamento efetivo inferior a 0,3 (três décimos).

§ 2º - O coeficiente de aproveitamento efetivo será obtido pela divisão da área total edificada pela área total do terreno.



Prefeitura Municipal de São Sebastião do Alto

Estado do Rio de Janeiro

Procuradoria Geral do Município

Artigo 6º. – O Fator Pedologia, previsto na Tabela III do Anexo I deste Decreto, será aplicado aos terrenos que apresentem, predominantemente, suas superfícies alagadas, inundáveis ou firmes.

Seção III

DOS FATORES DE CORREÇÃO DA CONSTRUÇÃO (ST)

Artigo 7º - Para efeito de determinação dos SUBTIPOS da Edificação, indicados na fórmula do Valor Venal de Construção, consideram-se a multiplicação dos Fatores de Posicionamento, Situação da Construção, Alinhamento e Estado de Conservação.

Art. 7º. – Para fins de aplicação dos Fatores de Posicionamento da Edificação, previstos na Tabela IV do Anexo I deste Decreto, considera-se:

I - Isolada, unidade autônoma;

II - Conjugada, unidade autônomas, que dividem uma mesma estrutura num mesmo Lote;

III - Geminada, unidade autônomas, que dividem uma mesma estrutura em Lotes diferentes.

Art. 8º. – Para fins de aplicação dos Fatores da Situação da Edificação, previstos na Tabela V do Anexo I deste Decreto, considera-se:

I - Frente, quando a posição da edificação for frontal a testada do terreno;

II - Fundos, quando a posição da edificação não for frontal a testada do terreno.

Art. 9º. – Para fins de aplicação dos Fatores de Alinhamento da Edificação, previstos na Tabela VI do Anexo I deste Decreto, considera-se:

I - Alinhada, quando alguma parte da estrutura da edificação se comunicar diretamente com a via pública;

II - Recuada, quando a edificação não se comunicar diretamente com a via pública.

Art. 10 – O Fator Estado de Conservação, previsto na Tabela VII do Anexo I deste Decreto, será aplicado conforme apuração feita através de vistoria na edificação que apresentem, em sua conservação as seguintes características: Nova/Ótima, Bom, Regular e Mau.



Prefeitura Municipal de São Sebastião do Alto

Estado do Rio de Janeiro

Procuradoria Geral do Município

Seção IV

CATEGORIA DA CONSTRUÇÃO (CAT)

Art. 11 - O fator corretivo da Categoria da Construção será obtido através da soma dos pontos atribuídos, definidos na tabela VIII do anexo I, conforme o Revestimento Externo, Piso, Cobertura, Tipo, Instalação Sanitária, Tipo de Construção, Estrutura, Revestimento de Paredes, Tipo de Forro, dividindo-se o resultado por 100.

Art. 12 - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

São Sebastião do Alto, 22 de junho de 2011.

Geraldo Pietrani
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de São Sebastião do Alto

Estado do Rio de Janeiro

Procuradoria Geral do Município

ANEXO I

TABELA I

SITUAÇÃO DO TERRENO

Discriminação	Fator de Correção
Esquina / Mais de uma frente	1,10
Meio de Quadra / Uma Frente	1,00
Vila	0,80
Encravado	0,80
Gleba	0,80

TABELA II

TOPOGRAFIA

Discriminação	Fator de Correção
Plano	1,00
Active	0,90
Irregular	0,80
Declive	0,70

TABELA III

PEDOLOGIA

Discriminação	Fator de Correção
Inundável	1,00
Firme	1,00
Alagado	0,80
Combinação dos demais	0,80

TABELA IV

POSICIONAMENTO

Discriminação	Fator de Correção
Isolada	1,00
Conjugada	0,90
Geminada	0,80



Prefeitura Municipal de São Sebastião do Alto

Estado do Rio de Janeiro

Procuradoria Geral do Município

TABELA V

SITUAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Discriminação	Fator de Correção
Frente	1,00
Fundos	0,75

TABELA VI

ALINHAMENTO

Discriminação	Fator de Correção
Alinhada	0,90
Recuada	1,00

TABELA VII

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Discriminação	Fator de Correção
Nova/Ótima	1,00
Bom	0,90
Regular	0,70
Mau	0,50

TABELA VIII

CATEGORIA DA CONSTRUÇÃO (CAT)

Caracterização	Casa	Const. Precária	Apto	Loja	Galpão	Telheiro	Fábrica	Especial
ESTRUTURA								
Alvenaria	7	7	20	10	15	15	15	18
Madeira	4	4	20	5	12	15	12	20
Metálica	20	20	20	20	20	25	20	20
Concreto	20	20	20	20	20	20	20	20
COBERTURA								
Palha/Zinco	1	6	0	0	6	10	5	0
Telha Cimento	5	5	10	8	8	15	8	10
Telha de barro	9	9	10	9	8	18	10	9
Laje	9	9	10	10	10	20	10	10
Especial	10	10	10	10	10	20	10	10
PAREDES								
Sem	0	0	0	0	0	0	0	0
Taipa	3	3	5	3	2	0	2	0
Alvenaria	5	5	5	5	5	0	5	5
Concreto	5	5	5	5	5	0	5	5
Madeira	4	4	5	4	4	0	4	5
FORRO								
Sem	0	0	0	4	6	5	5	0
Madeira	5	5	0	8	9	10	8	9
Estuque	10	10	10	10	10	10	10	10
Laje	10	10	10	10	10	10	10	10
Chapas	5	5	10	10	10	10	10	10
REV. FACHADA								
Sem	0	0	0	0	3	0	5	0
Reboco	6	6	8	8	6	0	8	8
Mat.	8	8	10	10	10	0	10	10

