

ESTADO DA PARAÍBA  
GOVERNO MUNICIPAL



GABINETE DO PREFEITO

# PLANTA GENÉRICA DE VALORES IMOBILIÁRIOS



**LEI COMPLEMENTAR Nº 002/05**

Zabelê/PB, 30 de dezembro de 2005.

Sumário:

<b>Disposições Preliminares.....</b>	<b>3</b>
<b>Capítulo I.....</b>	<b>3</b>
<b>Das Disposições Gerais.....</b>	<b>3</b>
<b>Seção I .....</b>	<b>3</b>
<b>Dos Valores dos Metros Quadrados de Terrenos e Construções.....</b>	<b>3</b>
<b>Seção II</b>	
<b>Da Pontuação Específica sobre os Terrenos .....</b>	<b>3</b>
<b>Seção III</b>	
<b>Da Pontuação Específica sobre a Construção .....</b>	<b>4</b>
<b>Capítulo II.....</b>	<b>4</b>
<b>Dos Fatores Corretivos do Imóvel .....</b>	<b>4</b>
<b>Seção I .....</b>	<b>5</b>
<b>Dos Fatores Corretivos do Terreno .....</b>	<b>5</b>
<b>Seção II.....</b>	<b>5</b>
<b>Dos Fatores Corretivos de Localização do Imóvel .....</b>	<b>5</b>
<b>Seção III.....</b>	<b>5</b>
<b>Do Fator Corretivo da Edificação .....</b>	<b>5</b>
<b>Capítulo III.....</b>	<b>5</b>
<b>Do Cálculo do Valor Venal dos Imóveis .....</b>	<b>5</b>
<b>Das Disposições Finais .....</b>	<b>6</b>

**ESTADO DA PARAÍBA**



**GOVERNO MUNICIPAL**

**GABINETE DO PREFEITO**

**Lei Complementar Nº 002/05, de 30 de dezembro de 2005.**

## **PLANTA GENÉRICA DE VALORES IMOBILIÁRIOS**

**Estabelece valores do metro quadrado de área construída e não construída; fatores corretivos imobiliários do Município e dá outras providências.**

*O Prefeito Constitucional do Município de Zabelê, Estado da Paraíba, no uso de suas legais atribuições Constitucionais e Orgânicas, faz saber a todos, que o Plenário da Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:*

### **Disposições Preliminares**

Art. 1º – Esta Lei estabelece os valores do metro quadrado (m<sup>2</sup>) de área construída e não construída e fatores corretivos imobiliários na zona urbana municipal, para o exercício financeiro de 2006, conforme preceitua o art. 213 da Lei Nº xxx/05 xx de dezembro de 2005, Código Tributário Municipal.

### **Capítulo I Das Disposições Gerais**

#### **Seção I Dos Valores dos Metros Quadrados de Terrenos e Construções**

Art. 2º – Ficam estabelecidos em, respectivamente, R\$ 5,00 e R\$ 15,00 (cinco e quinze reais) os valores dos metros quadrados de terrenos e áreas construídas na zona urbana municipal, para o exercício financeiro subsequente ao da aprovação desta lei.

#### **Seção II Da Pontuação Específica sobre os Terrenos**

Art. 3º – Fica atribuído a cada item dos terrenos um valor específico, aplicável ao cálculo do respectivo Fator Corretivo, ou seja, quanto ao Perfil, Situação e Pedologia dos terrenos, (Quadro I).

#### **Quadro I**

## Dados sobre o Terreno

Discriminação	Pontuação Específica
<b>Situação:</b> a) Mais de uma frente; b) Esquina; c) Meio de Quadra; d) Terreno de vila.	120 pontos; 110 pontos; 100 pontos; 70 pontos.
<b>Topografia:</b> a) irregular; b) Aclive; c) Declive; d) Plano.	50 pontos; 90 pontos; 80 pontos; 100 pontos.
<b>Pedologia:</b> a) Alagado; b) Inundável; c) misto; d) Firme.	30 pontos; 80 pontos; 50 pontos; 100 pontos.

### Seção III Da Pontuação Específica sobre a Construção

Art. 4º – Fica atribuído a cada item da construção um valor específico, no que tange ao alinhamento, à situação e a posição da construção, utilizável para cálculo do respectivo Fator Corretivo, Quadro II.

#### Quadro II Dados sobre a Construção

Discriminação	Pontuação Específica
<b>Alinhamento:</b> a) Alinhada; b) Recuada.	90 pontos; 100 pontos.
<b>Situação:</b> a) Fundos; b) Frente.	70 pontos; 100 pontos.
<b>Posição:</b> a) Geminada; b) Conjugada; c) Isolada.	80 pontos; 90 pontos; 100 pontos.

### Capítulo II Dos Fatores Corretivos do Imóvel

Art. 5º – Entende-se por fatores corretivos do Imóvel os coeficientes utilizados para socializar ou tornar mais justo o cálculo do valor venal do imóvel, visto que terrenos e construções apresentam características físicas bem diferentes e, se encontram em localizações bem diferenciadas.

Art. 6º – Aplica-se ao cálculo do valor venal dos imóveis os seguintes fatores corretivos:

I – **Terreno:**

- a) Situação;
- b) Topografia;
- c) Pedologia.

II – **Localização:** Pela localização do terreno na zona urbana municipal e avaliação do logradouro dentro do bairro em que está localizado.

### III – Construção:

- a) Alinhamento;
- b) Situação;
- c) Posição.

## Seção I Dos Fatores Corretivos do Terreno

7º – O coeficiente aplicado ao fator corretivo do terreno “Fct” será obtido através da soma dos pontos atribuídos à “situação”, “topografia” e “pedologia” dos terrenos, dividindo-se o resultado por 100;

## Seção II Dos Fatores Corretivos de Localização do Imóvel

Art. 8º – Serão atribuídos aos logradouros públicos municipais 04 (quatro) fatores de localização (“Flz”.): A, B, C e D correspondendo respectivamente a: “1”, pelos imóveis localizados no “Centro” da cidade; “0,9”, pelos imóveis localizados no “Rua da Associação”, “0,8”, para imóveis localizados na “Rua do Cruzeiro” e “0,7” para os imóveis localizados na “Rua do Campo e Rua Miguel Viana de Melo” .

## Seção III Do Fator Corretivo da Edificação

Art. 9º – O coeficiente aplicado ao Fator Corretivo da Edificação “FcE” será obtido através da soma dos pontos atribuídos ao “alinhamento”, “situação” e “posição” da edificação, dividida por 100.

## Capítulo III Do Cálculo do Valor Venal dos Imóveis

Art. 10 – O valor venal dos imóveis urbanos será determinado, levando-se em consideração os seguintes elementos e a aplicação da seguinte fórmula:

**Valor Venal = (At x K<sub>1</sub> x Flz x Fct. ) + ( Ac x K<sub>2</sub> x FcE ), onde:**

At © Área do Terreno;

K<sub>1</sub> © Valor do m<sup>2</sup> do terreno;

Flz. © Fator de Localização do Imóvel;

Fct © Fator Corretivo do Terreno;

Ac © Área da Construída;

K<sub>2</sub> © Valor do m<sup>2</sup> de área construída;

FcE © Fator Corretivo da Edificação.

Parágrafo único – Tratando-se apenas do valor venal do terreno, utiliza-se apenas parte da fórmula citada, ou seja: **Valor Venal =At x K<sub>1</sub> x Flz.**

## Das Disposições Finais

Art. 12 – Os valores imobiliários discriminados em moeda corrente nesta Lei serão atualizados pelo Executivo Municipal, através de Decreto, 90 (noventa) dias antes do término de cada exercício financeiro, com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E da Fundação Getulio Vargas ou outro que venha substituí-lo.

Art. 13 – Esta lei entrará em vigor, 90 (noventa) dias, a partir da data de sua publicação, revogada as disposições em contrário.

Parágrafo único – A data fixada no caput do artigo anterior não se aplica às bases de cálculo do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU, que terão como data base o início do exercício financeiro subsequente ao da aprovação desta lei.

**Gabinete de Prefeito - Zabelê PB, em 30 de dezembro de 2005.**

**Robério Andrade de Vasconcelos**  
**Prefeito Municipal**