

LEI Nº 10.235, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1.986

Art. 10- A apuração do valor venal, para fins de lançamento dos Impostos Predial e Territorial Urbano, será feita conforme as normas e métodos ora fixados.

Parágrafo único-Fazem parte integrante desta lei as Tabelas I a VI e a Listagem de Valores.

Art. 20-Os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno serão determinados em função dos seguintes elementos, tomados em conjunto ou separadamente:

I - Preços correntes das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário;

II- Custos de reprodução;

III-Localções correntes;

IV- Características da região em que se situa o imóvel;

V - Outros dados informativos tecnicamente reconhecidos.

Parágrafo único- Os valores unitários, definidos como valores médios para os locais e construções, serão atribuídos:

I- A faces de quadras, a quadras ou quarteirões, a logradouros ou a regiões determinadas, relativamente aos terrenos;

II- A cada um dos padrões previstos para os tipos de edificação indicados na Tabela V, relativamente às construções.

Art. 30- Na determinação do valor venal não serão considerados:

I- O valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade;

II- As vinculações restritivas do direito de propriedade e o estado de comunhão.

Art. 40- O valor venal do terreno e do excesso de área, definido no inciso I do artigo 90, resultará da multiplicação de sua área total pelo correspondente valor unitário de metro quadrado de terreno, constante da Listagem de Valores, e pelos fatores de correção das Tabelas I, II e III, aplicáveis conforme as características do imóvel.

Parágrafo único- Quando a área total do terreno for representada por número que contenha fração de metro quadrado, será feito o arredondamento para a unidade imediatamente superior.

Art. 50- O valor unitário de metro quadrado de terreno corresponderá:

I-Ao da face de quadra da situação do imóvel;

II-No caso de imóvel não construído, com duas ou mais esquinas ou de duas ou mais frentes, ao do logradouro relativo à frente indicada no título de propriedade ou, na falta deste, ao do logradouro de maior valor;

III-No caso de imóvel construído em terreno com as características do inciso anterior, ao do logradouro relativo à sua frente efetiva ou, havendo mais de uma, à frente principal;

IV-No caso de terreno interno, ao do logradouro que lhe dá acesso ou, havendo mais de um logradouro de acesso, ao do logradouro a que haja sido atribuído o maior valor;

V-No caso de terreno encravado, ao do logradouro correspondente à servidão de passagem.

Parágrafo único- Os logradouros ou trechos de logradouros, que não constarem da Listagem de Valores, terão seus valores unitários de metro quadrado de terreno fixados pelo órgão competente da Secretaria das Finanças.

Art. 60-A profundidade equivalente do terreno, para aplicação do fator de profundidade de que trata a Tabela I, é obtida mediante a divisão da área total pela testada ou, no caso de terrenos de duas ou mais frentes, pela soma das testadas, desprezando-se, no resultado, a fração de metro.

Parágrafo 10- No caso de terrenos com uma esquina, será adotada:

I- A testada correspondente à frente efetiva ou principal do imóvel, quando construído;

II-A testada correspondente à frente indicada no título de propriedade ou, na sua falta, a correspondente ao maior valor unitário de metro quadrado de terreno, quando não construído.

Parágrafo 20- Para os terrenos com duas ou mais esquinas, será aplicado o fator de profundidade igual a 1,0000.

Art. 70- Na avaliação de terrenos de esquina, os fatores da Tabela II serão aplicados sobre a área máxima de:

I-900 m² (novecentos metros quadrados), no caso de uma esquina;

II-1.800 m² (um mil e oitocentos metros quadrados), no caso de duas esquinas;

III-2.700 m² (dois mil e setecentos metros quadrados), no caso de três esquinas;

IV-3.600 m² (três mil e seiscentos metros quadrados), nos demais casos.

Art. 80- Na avaliação de terrenos encravados, terrenos de fundo e terrenos internos serão aplicados os fatores de correção constantes da Tabela III.

Parágrafo único- Os fatores terreno encravado e terreno de fundo serão aplicados de forma singular, com exclusão dos demais fatores de correção previstos para a avaliação de terrenos

Art. 90- Para os efeitos do disposto nesta lei, consideram-se:

I- Excesso de área ou área de terreno não incorporada, aquela que exceder a 3 (três) vezes a área ocupada pelas edificações, no caso de imóvel situado na primeira subdivisão da zona urbana; 5 (cinco) vezes, na segunda subdivisão da zona urbana, e 10 (dez) vezes, além do perímetro desta última;

II- Terreno de esquina, aquele em que os prolongamentos de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinam ângulos internos inferiores a 135º (cento e trinta e cinco graus) e superiores a 45º (quarenta e cinco graus);

III- Terreno de duas ou mais frentes, aquele que possui mais de uma testada para logradouros públicos, sem estar localizado na sua confluência;

IV- Terreno encravado, aquele que não se comunica com a via pública, exceto por servidão de passagem por outro imóvel;

V- Terreno de fundo, aquele que, situado no interior da quadra, se comunica com a via pública por um corredor de acesso com largura igual ou inferior a 4 (quatro) metros;

VI- Terreno interno, aquele localizado em vila, passagem, travessa ou local assemelhado, acessório da malha viária do Município ou de propriedade de particulares, não relacionado na Listagem de Valores, integrante desta lei.

Art. 10- No cálculo do valor venal de terreno, no qual exista prédio em condomínio, além dos fatores de correção aplicáveis, será utilizada, como fator, a fração ideal correspondente a cada unidade autônoma.

Art. 11- A construção será enquadrada em um dos tipos e padrões previstos na Tabela V, e seu valor venal resultará da multiplicação da área construída bruta pelo valor unitário de metro quadrado de construção, constante da Tabela VI, e pelo fator de obsolescência, constante da Tabela IV.

Art. 12- 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 10- No caso de coberturas de postos de serviço e semelhantes, será considerada como área construída a sua projeção vertical sobre o terreno.

Parágrafo 20- No caso de piscina, a área construída será obtida através da medição dos contornos internos de suas paredes.

Parágrafo 30- Quando a área construída bruta for representada por número que contenha fração de metro quadrado, será feito o arredondamento para unidade imediatamente superior.

Art. 13- No cálculo da área construída bruta das unidades autônomas de prédios em condomínio, será acrescentada, à área privativa de cada unidade, a parte correspondente nas áreas comuns em função de sua quota-parte.

Art. 14- Para os efeitos desta lei, as obras paralisadas ou em andamento, as edificações condenadas ou em ruína, as construções de natureza temporária e as construções, de qualquer espécie, inadequadas à sua situação, dimensões, destino ou utilidade, não serão consideradas como área construída.

Art. 15- O valor unitário de metro quadrado de construção será obtido pelo enquadramento da construção num dos tipos da Tabela V, em função de sua área predominante, e no padrão de construção cujas características mais se assemelhem às suas.

Parágrafo 10- Nos casos em que a área predominante não corresponder à destinação principal da edificação, ou conjunto de edificações, poderá ser adotado critério diverso, a juízo da Administração.

Parágrafo 20- Para fins de enquadramento de unidades autônomas de prédio em condomínio em um dos padrões de construção previstos na Tabela V, será considerada a área construída correspondente à área bruta da unidade autônoma acrescida da respectiva área da garagem, ainda que esta seja objeto de lançamento separado.

Parágrafo 30- A unidade autônoma poderá ser enquadrada em padrão diverso daquele atribuído ao conjunto a que pertença, desde que apresente benfeitorias que a distingam, de forma significativa, das demais unidades autônomas.

Art. 16- A idade de cada prédio, para aplicação do fator de obsolescência de que trata a Tabela IV, corresponderá à diferença entre o exercício a que se refere o lançamento tributário e o ano do término da construção ou, quando anterior, o de sua efetiva ocupação.

Parágrafo 10- A idade de cada prédio será: I- Reduzida de 20% (vinte por cento), nos casos de pequena reforma ou reforma parcial;

II- Contada a partir do ano da conclusão da reforma, quando esta for substancial.

Parágrafo 20- Será adotada a média das idades apuradas, ponderada de acordo com as respectivas áreas, nos casos:

I- De ampliação da área construída;

II- De reconstrução parcial;

III- De lançamento tributário que abranja dois ou mais prédios, concluídos em exercícios diversos.

Parágrafo 30- No cálculo da média ponderada, a que se refere o parágrafo anterior, serão consideradas as eventuais alterações na idade dos prédios, resultantes da ocorrência de reformas, na forma do parágrafo 10.

Parágrafo 40- Quando o acréscimo da área edificada em imóvel residencial resultar da construção de abrigo para veículos ou de piscina, não será alterada a idade do prédio.

Parágrafo 50- No resultado do cálculo da idade da edificação será desprezada a fração de ano.

Art. 17- O valor venal de imóvel construído será apurado pela soma do valor do terreno com o valor da construção, calculados na forma desta lei.

Art. 18- Nos casos singulares de imóveis para os quais a aplicação dos procedimentos previstos nesta lei possa conduzir a tributação manifestamente injusta ou inadequada, poderá ser adotado, a requerimento do interessado, processo de avaliação especial, sujeito à aprovação do órgão competente da Secretaria das Finanças.

Art. 19- Os valores unitários de metro quadrado de terreno e de metro quadrado de construção serão expressos em moeda corrente e, no processo de cálculo para obtenção do valor venal do imóvel, o valor do terreno e o da construção serão sempre arredondados, para a unidade monetária imediatamente superior.

(redação dada pela lei nº 10.805, de 27/12/89.)

Art. 20- As disposições desta lei são extensivas aos imóveis localizados nas áreas urbanizáveis e de expansão urbana, referidas pela Lei nº 9.195, de 18 de dezembro de 1.980.