

LEI COMPLEMENTAR Nº 35/10

Em 19 de novembro de 2010.

“Dispõe sobre alterações na forma de cálculo do Valor Venal dos imóveis localizados no perímetro urbano do município de Nova Aliança, bem como suas alíquotas e dá outras providências”.

AUGUSTO DONIZETTI FAJAN, Prefeito do Município de Nova Aliança, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que me são conferidas por Lei.

Faço saber que a Câmara Municipal de Nova Aliança, aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPITULO I DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

SEÇÃO I DO FATO GERADOR

Artigo 1º. - O IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

Artigo 2º. - O bem imóvel, para os efeitos deste imposto, será classificado como terreno ou prédio.

§ 1º. - Considera-se terreno o bem imóvel:

- a) sem edificação;
- b) em que houver edificação, comprovadamente, paralisada ou em andamento;
- c) em que houver edificação, comprovadamente, interditada, condenada, em ruína ou em demolição;
- d) em cuja construção seja de natureza temporária ou provisória, ou possa ser removida sem destruição, alteração ou modificação.

§ 2º. - Considera-se prédio o bem imóvel no qual exista edificação que possa ser utilizada para habitação ou para exercício de qualquer atividade, seja qual for a sua denominação, forma ou destino, desde que não compreendida nas situações do parágrafo anterior.

Artigo 3º- Para efeito deste imposto, considera-se zona urbana:

I - A área em que existam pelo menos, dois dos seguintes melhoramentos, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

a) - meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

b) - abastecimento de água;

c) - sistema de esgotos sanitários;

d) - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

e) - escola de primeiro grau ou posto de saúde a uma distância máxima de três quilômetros do bem imóvel considerado.

II - As áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constante de loteamento aprovado pelo órgão competente destinado à habitação, à indústria e ao comércio.

§ 1º - O Imposto Predial e Territorial Urbano incide sobre o imóvel que, localizado fora da zona urbana, seja comprovadamente utilizado como sítio de recreio e no qual a eventual produção não se destine ao comércio.

§ 2º - O Imposto Territorial Urbano não incide sobre o imóvel que, localizado na zona urbana, seja comprovadamente utilizado em exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária e agro-industrial, independentemente de sua área.

III - A delimitação da Zona urbana será fixada por Lei Municipal.

Artigo 4º.- A incidência do Imposto independe:

I - da legitimidade do título de aquisição ou de posse do bem imóvel;

II - do resultado econômico da exploração do bem imóvel;

III - do cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas, relativas ao bem imóvel.

SEÇÃO II DO SUJEITO PASSIVO

Artigo 5º. - O contribuinte do Imposto é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor a qualquer título do bem imóvel.

Parágrafo único - São também contribuintes o promitente comprador emitido na posse, os posseiros, ocupantes ou comodatários de imóveis pertencentes à União, Estados ou Municípios, ou a quaisquer outras pessoas isentas ou imunes.

Artigo 6º - São pessoalmente responsáveis pelo imposto:

I - O adquirente do imóvel, pelos débitos do alienante, existentes à data do título de transferência, salvo quando conste deste a prova de sua quitação, limitada esta responsabilidade, nos casos de arrematação em hasta pública, ao montante do respectivo preço.

II - O espólio, pelos débitos do "de cujus", existentes à data da abertura da sucessão;

III - O sucessor, a qualquer título, e o cônjuge meeiro, pelos débitos do "de cujus" existente à data da partilha ou da adjudicação, limitada esta responsabilidade ao montante do quinhão, do legado ou de meação;

IV - a pessoa jurídica que resultar da fusão, transformação ou incorporação de outra, ou em outra, pelos débitos das sociedades fundidas, transformadas ou incorporadas existentes à data daqueles atos;

V - A pessoa natural ou jurídica que adquirir de outra, por qualquer título, fundo de comércio ou de estabelecimento comercial, industrial ou de serviço, e continuar a exploração do negócio sob a mesma ou outra razão social; e continuar a exploração ou nome individual, pelos débitos do fundo ou estabelecimento adquirido, existentes à data da transação.

§1º. Quando a aquisição se fizer por arrematação em hasta pública ou na hipótese do inciso III deste artigo, a responsabilidade terá por limite máximo, respectivamente, o preço da arrematação ou o montante do quinhão, legado ou meação.

§2º. O disposto no inciso IV aplica-se nos casos de extinção de pessoas jurídicas, quando a exploração da respectiva atividade seja

continuada por qualquer sócio remanescente ou se espólio, com a mesma ou outra razão social, ou sob firma individual.

Artigo 7º - O Imposto será devido, independentemente, da legitimidade dos títulos de aquisição ou posse do terreno ou da satisfação das exigências administrativas e legais para sua utilização.

SEÇÃO III DA BASE DE CALCULO DO IMPOSTO

Artigo 8º - O imposto, devido anualmente, tem como base de calculo o valor venal do bem imóvel.

Artigo 9º - O valor venal do imóvel é igual à soma do valor do terreno mais o valor das edificações existentes no terreno e será calculado levando-se em conta o disposto nos artigos subseqüentes e também o seguinte:

- I - a área construída;
- II - o Valor Unitário da construção;
- III - a área do terreno e seu valor unitário;
- IV - a localização;
- V - o tipo de construção e sua finalidade;
- VI - o padrão da construção;
- VII - as obras públicas existentes (guias, calçamento, água, esgoto, iluminação, e outras benfeitorias realizadas pelo Poder Público);
- VIII - a proximidade de centros comerciais ou serviços públicos.

Artigo 10 - O valor do terreno de área de até cinco mil metros quadrados é produto dos fatores:

- I - "G", fator geométrico de área, que é igual à raiz quadrada do quociente da divisão do produto da multiplicação da Área (A) pela Testada (T), como dividendo, pela Profundidade Padrão (P) como divisor;
- II - "K", fator de valorização dos terrenos expresso em Reais e que se obtém pela média mínima dos valores (M), observados no mercado imobiliário para determinada zona, pelo fator geométrico do terreno padrão (GP), de acordo com a Tabela II do Anexo 1 desta lei;
- III - "S" fator de situação, refere-se à situação do terreno em relação à quadra e em função da localização do terreno com relação aos tipos de vias e logradouros públicos que alinham o terreno, de acordo com a Tabela III do Anexo 1 desta lei;

IV - "T", fator de correção topográfica, refere-se ao relevo e dimensões do terreno, de acordo com a Tabela IV do Anexo 1 desta lei.

V - "P" fator de correção pedológica, refere-se as condições pedológicas eventualmente existentes no terreno, de acordo com a Tabela V do Anexo 1 desta lei.

Artigo 11 - Fica estabelecido o valor da profundidade padrão (P), em 25 (vinte e cinco) metros.

Artigo 12 - Considera-se de esquina os terrenos em que os prolongamentos de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvas, determinem ângulos internos inferiores a 135° (centro e trinta e cinco graus).

Artigo 13 - Para a apuração do fator geométrico de área e para o lançamento de taxas de serviços urbanos de terrenos com mais de uma testada, adota-se apenas a testada que possibilite o melhor aproveitamento da área, exceção feita àqueles ocupados por construções, para os quais a testada do terreno coincidirá com a que constitua a frente efetiva principal do prédio.

Artigo 14 - No caso de terrenos com área superior a cinco mil metros quadrados, o valor do terreno será corrigido segundo a Tabela VI do Anexo 1 desta lei, multiplicado pelo fator "K", estabelecido por metro quadrado.

Artigo 15 - No cálculo de terrenos internos com frente para logradouros não registrados na Tabela II do Anexo 1 desta lei, será adotado com 20% (vinte por cento) de desconto, o fator "K" correspondente ao logradouro de acesso.

Artigo 16 - Nos casos singulares de terrenos excessivamente valorizados ou desvalorizados, onde a aplicação dos processos ora estatuídos possa conduzir, a juízo da Prefeitura, à tributação manifestamente injusta ou inadequada, será adotado o processo de avaliação mais recomendável, de acordo com os métodos modernos de estimativa de avaliação de terrenos, em uso.

Artigo 17 - O valor das edificações é o produto dos fatores:

I - "AC", área construída da unidade, que é a soma da área principal e das dependências edificadas existentes;

II - "VU" valor unitário de reprodução segundo o tipo e a categoria da edificação, estabelecido após pesquisa de mercado imobiliário por metro quadrado, de acordo com a Tabela VII do Anexo 1 desta lei;

III - "C", fator de conversão do valor, segundo o estado de conservação da edificação, de acordo com a Tabela VIII do Anexo 1 desta lei ;

IV - "SP", fator de correção da situação planimétrica, em função da situação da área edificada em relação aos limites do terreno, de acordo com a Tabela IX do Anexo 1 desta lei ;

V - "L", fator de localização urbana, em função da localização da edificação na cidade, segundo a divisão em valores de terrenos, de acordo com a Tabela X do Anexo 1 desta lei .

Artigo 18 - A área construída encontrar-se-á através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também as superfícies denominadas terraços descobertos.

Artigo 19 - Para a determinação do "VU", as edificações deverão ser enquadradas num dos tipos e categorias descritos na respectiva Tabela VII do Anexo 1 desta lei , enquadramento este que se fará em função da identificação do maior número de características e da predominância das edificações quanto ao uso, com a classificação estabelecida na Tabela VII do Anexo 1 desta lei.

§ 1º - A cada característica que identifica a edificação a ser enquadrada, corresponderá uma quantidade de pontos fixados na parte A da Tabela VII do Anexo 1 desta lei.

§ 2º - O total de pontos, obtidos com a identificação de características de todos os itens relacionados na parte A da Tabela VII do Anexo 1 desta lei , será dividido por 12 (doze) e multiplicado pelo valor base referente ao tipo da edificação, estipulado na parte da Tabela VII do Anexo 1 desta lei , obtendo-se assim o "VU" relativo à cada edificação.

Artigo 20 - O "VU" corresponde à edificação e será considerado o valor médio unitário da edificação, abrangendo, portanto, todas as suas peças constitutivas.

Artigo 21 - Nos casos singulares de edificações especiais, particularmente valorizadas ou desvalorizadas, onde a aplicação do método avaliativo ora estatuído possa conduzir, à juízo da Prefeitura, a tratamento fiscal manifestamente injusto ou inadequado, adotar-se-á critério especial, sujeito à aprovação do órgão competente.

Artigo 22 - Quando em um mesmo terreno houver mais de uma unidade autônoma edificada, o lançamento de tributos poderá ser subdividido em tantas unidades autônomas quantas houver no terreno, considerando que a fração ideal (FI) a ser aplicada a cada uma das bases de cálculo divisíveis será igual ao quociente da divisão da área construída da unidade autônoma a ser lançada como dividendo, pela área total construída de todas as unidades autônomas existentes no terreno como divisor.

Parágrafo único - A fração ideal (FI), constitui-se em um fator multiplicativo a ser aplicado sobre a base de cálculo a ser dividida.

Artigo 23 - Constituem instrumentos para a apuração da base de cálculo do imposto, os seguintes elementos, considerados em conjunto ou isoladamente, a critério da repartição competente:

- a) declaração de contribuinte, se aceita pelo órgão lançador;
- b) preços correntes no mercado;
- c) localização e características do imóvel;
- d) existências de melhoramentos urbanos;
- e) índices de correção monetária e da desvalorização da moeda;
- f) os elementos contidos no CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO da Prefeitura apurados em campo, que possibilitem a caracterização do imóvel;
- g) outros elementos informativos, obtidos pelo órgão lançador.

Artigo 24 - A base de cálculo do Imposto é o valor venal do imóvel, ao qual se aplicam as alíquotas a seguir:

- a) Imóvel Territorial 1,90%
- b) Imóvel Predial..... 0,45%
- c) Área Excedente 1,00%

Parágrafo único - O poder Executivo poderá efetuar, anualmente, por Decreto, a atualização dos valores venais, até os índices oficiais de inflação, ou mediante avaliação por profissional habilitado, em valores correspondentes a valorização imobiliária de cada setor.

SEÇÃO IV DO CADASTRAMENTO

Artigo 25 - A inscrição no Cadastro Fiscal Imobiliário é obrigatória, devendo ser requerida separadamente para cada imóvel de que

o contribuinte seja proprietário, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título, mesmo que sejam beneficiados por imunidade ou isenção fiscal.

Parágrafo único - Os imóveis situados na Zona Urbana do Município, também poderão ser cadastrados de ofício pela Administração.

Artigo 26 - O Cadastro Imobiliário, sem prejuízo de outros elementos obtidos pela fiscalização, será formado pelos dados da inscrição e respectivas alterações.

§ 1º. - O contribuinte deverá promover a inscrição sempre que se formar uma nova unidade imobiliária, e ou, promover alteração no imóvel, ocorrendo modificação dos dados contidos no cadastro.

§ 2º. - A inscrição será efetuada em formulário próprio, no prazo de vinte dias contados da formação da unidade imobiliária, ou, quando for o caso, de convocação, por escrito do órgão competente.

§ 3º. - A alteração será efetuada em formulário próprio, no prazo de vinte dias contados da data da ocorrência da modificação, inclusive nos casos de:

- I - conclusão da construção, no todo ou em parte, desde que em condições de uso ou habitação;
- II - aquisição de propriedade, domínio útil ou posse de bem imóvel;

§ 4º. - Para efeito de atualização do bem imóvel no cadastro municipal, poderá ser utilizado o arrecadado no Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis, sendo ainda facultado a administração promover as inscrições e alterações cadastrais de ofício, sem prejuízo de aplicação das penalidades pelo não cumprimento de obrigação acessória, por omissão ou falsidade.

§ 5º. - ficam os loteadores ou responsáveis pelos loteamentos obrigados a fornecer a Prefeitura, mensalmente, até o dia 10 de cada mês, relação nominal e respectivos endereços dos compradores ou promitentes compradores de imóveis de sua responsabilidade.

Artigo 27 - Serão objeto de uma única inscrição:

- I - gleba de terra bruta desprovida de melhoramentos, cujo aproveitamento dependa de realização de obras de arruamento ou de urbanização, desde que não haja loteamento aprovado pela Prefeitura;
- II - a quadra indivisa de áreas arruadas.

SEÇÃO V DO LANÇAMENTO

Artigo 28 - O Lançamento do imposto será anual e distinto, uma para cada imóvel ou unidade imobiliária independente, ainda que contíguo.

Artigo 29 - O imposto será lançado em nome do contribuinte que constar do cadastro, levando em conta a situação da unidade imobiliária à época da ocorrência do fato gerador, observando a titularidade do enfiteuta, usufrutuário ou do fiduciário.

§ 1º. - Tratando-se de bem imóvel objeto de compromisso de compra e venda, o lançamento do imposto poderá ser procedido indistintamente, em nome do promitente vendedor ou do compromissário comprador.

§ 2º. - Na hipótese de condomínio, o lançamento será procedido:

- a) quando "pró indiviso", em nome de um ou de todos os coproprietários, que responderão solidariamente ao débito;
- b) quando "pró diviso", em nome do proprietário, ou do titular do domínio útil ou do possuidor da unidade autônoma.

Artigo 30 - Na impossibilidade de obtenção de dados exatos sobre o bem imóvel ou de elementos necessários à fixação da base de cálculo do imposto, o lançamento será efetuado de ofício, com base nos elementos de que dispuser a Administração, sem prejuízo de outras cominações ou penalidades.

SEÇÃO VI DO PAGAMENTO

Artigo 31 - O imposto deverá ser pago de uma só vez ou parceladamente, na forma e prazos definidos em regulamento, e nas épocas e locais indicados nos avisos de lançamentos.

Parágrafo único - Ao Executivo será facultado definir, por Decreto, o número de parcelas para pagamento, bem como o desconto para pagamento a vista, no limite máximo de dez por cento do valor do imposto.

SEÇÃO VII DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Artigo 32 - As infrações serão punidas com a multa de trinta por cento sobre o valor do imposto, nas hipóteses de:

a) falta de inscrição do imóvel ou de atualização de alteração em seus dados cadastrais:

b) erro, omissão ou falsidade nos dados de inscrição de imóvel ou nos dados da alteração.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 34 – Aplica-se no que não for contrário, o disposto na Lei 38/84 de 28 de dezembro de 1984.

Artigo 35 – Excepcionalmente, no exercício de 2011 o lançamento do Imposto de que trata esta lei ocorrerá em noventa dias a partir da data de sua publicação.

Artigo 36 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2.011.

Artigo 37 - Revogadas as disposições em contrário e em especial a Lei nº 023/02, de 20 de dezembro de 2002.

Prefeitura Municipal de Nova Aliança, 19 de novembro de 2.010.

AUGUSTO DONIZETTI FAJAN
Prefeito Municipal

Registrado e em seguida publicado na forma da Lei.

Dermival Camargo
Chefe de Gabinete

TABELA I
FATOR DE VALORAÇÃO DOS TERRENOS - K
VALOR POR METRO QUADRADO - M

ZONA	SETORES	K Reais/GP	M Reais/m ²
01	Setor Vermelho	1.315,87	52,63
02	Setor Verde	1.096,55	43,86
03	Setor Amarelo	877,20	35,09
04	Setor Azul	526,42	21,06
05	Setor Laranja	431,71	17,27
06	Setor Marron	350,95	14,04

TABELA II
FATOR DE SITUAÇÃO - S

SITUAÇÃO DO TERRENO	FATOR
Meio de quadra	1,0
Mais de uma testada	1,1
Esquina Pavimentada	1,2
Esquina sem pavimentação	0,7
Vila	0,8

TABELA III
FATOR DE CORREÇÃO TOPOGRÁFICA - T

CONDIÇÃO TOPOGRÁFICA	FATOR
1. Normal	1,0
2. Aclive (acima de 1,00 m)	0,8
3. Declive (acima de 1,00 m)	0,9
4. Topografia irregular (mais de 1,00 m)	0,8
5. Dimensões irregulares (mais de 6 faces)	0,9
6. Combinação 2 a 5	0,5

TABELA IV
FATOR DE CORREÇÃO PEDOLÓGICA - P

OCORRÊNCIA	FATOR
1. Normal	1,0
2. Alagado	0,8
3. Brejo	0,5
4. Inundável	0,6
5. Rochoso	0,7
6. Combinação 2 a 5	0,5

TABELA V
FATOR DE GLEBA - KG

ÁREAS (M ²)	FATOR	ÁREAS (M ²)	FATOR	ÁREAS (M ²)	FATOR
5.000	0,684	35.000	0,527	65.000	0,392
7.000	0,663	37.000	0,521	67.000	0,381
9.000	0,646	39.000	0,517	69.000	0,372
11.000	0,633	41.000	0,505	71.000	0,355
13.000	0,617	43.000	0,494	73.000	0,342
15.000	0,606	45.000	0,485	75.000	0,331
17.000	0,595	47.000	0,476	77.000	0,322
19.000	0,585	49.000	0,469	79.000	0,315
21.000	0,576	51.000	0,461	81.000	0,31
23.000	0,56	53.000	0,454	83.000	0,302
25.000	0,557	55.000	0,449	85.000	0,296
27.000	0,553	57.000	0,444	87.000	0,291
29.000	0,545	59.000	0,436	89.000	0,289
31.000	0,54	61.000	0,419	mais de 89.000	0,288
33.000	0,532	63.000	0,404		

TABELA VI
VALOR UNITÁRIO DAS EDIFICAÇÕES - VU

PARTE A - NÚMERO DE PONTOS E CATEGORIA			
ESPECIFICAÇÃO	PONTOS	ESPECIFICAÇÃO	PONTOS
Revestimento Externo		Instalações Elétricas	
Sem	00	Sem	00
Reboco	01	Aparente	01
Massa fina	03	Semi-embutida	02
Cerâmica/Pedras	06	Embutida	05
Especial/mármore	09	Decorativa	08
Revestimento Interno		Instalações Hidráulicas	
Sem	00	Sem	00
Reboco	01	Externa	01
Massa fina	03	Interna Simples	02
Cerâmica c/ massa fina	06	Interna Completa	03
Especial /Madeira/Mármore	09	Mais de uma interna	06
Pintura Externa		Estrutura	
Sem	00	Taipa/Adobe	01
Caiação	01	Madeira	02
Látex	03	Alvenaria	04
Látex c/ massa corrida	05	Concreto	08
Especial	08	Metálica	10
Pintura Interna		Cobertura	
Sem	00	Telha de Barro	01
Caiação	01	Telha Francesa	02
Látex	03	Paulista/Plástica Especial	04
Látex c/ massa corrida	05	Amianto	06
Especial/Papel	08	Especial/Laje	10
Piso		Esquadrias	
Terra	00	Madeira Comum	01
Tijolo/Cimento	01	Madeira Especial	03
Assoalho	03	Ferro	05
Taco Cerâmica	06	Alumínio	10
Especial/Mármore	10	Especial/Temperado	12
Forro		Elevador	
Sem	00	Sem	00
Madeira	01	Com um	02
Chapas	03	Mais de um	04
Laje/Estuque	06		
Decorativo	10		

Somatória dos Pontos	Fator de Correção
03 a 09	0,50
10 a 14	0,55
15 a 19	0,60
20 a 24	0,65
25 a 29	0,70
30 a 34	0,75
35 a 39	0,80
40 a 44	0,85
45 a 49	0,90
50 a 55	0,95
56 a 69	1,00

PARTE B - VALOR BÁSICO	
Parte B – Valor Básico da Construção	R\$ 262,80

TABELA VII
FATOR DE CONVERSÃO - C

DISCRIMINAÇÃO	FATOR
1. Nova - Recém construída ou c/ reforma	1,0
2. Boa – Com uso e pouca aparência de desgaste	0,9
3. Regular - Com aparente necessidade de serviços de conservação	0,8
4. Má - Com aparente necessidade de reformas ou acabamento	0,6
5. Ruína - Com comprometimento do "habite-se"	0,3
6. em obra - Com cobertura e ainda não concluída	0,5

TABELA VIII
FATOR DE SITUAÇÃO PLANIMÉTRICA - SP

TIPO	ESPECIFICAÇÃO	FATOR
1. CASA	1.1 - Alinhada/Isolada	0,9
	1.2 - Alinhada/Superposta	0,7
	1.3 - Alinhada/Conjugada	0,7
	1.4 - Alinhada/Geminada	0,6
	1.5 - Recuada/Isolada	1,0
	1.6 - Recuada/Superposta	0,8
	1.7 - Recuada/Conjugada	0,8
	1.8 - Recuada/Geminada	0,7
2. APARTAMENTO	2.1- De Frente	1,0
	2.2 – De Fundo	0,9
	2.3 – Cobertura	1,1
3. ESCRITÓRIO	3.1 – Sala	0,9
	3.2 – Conjunto	1,0
4. COMÉRCIO/LOJA	4.1 - Com residência	1,0
	4.2 - Sem residência	0,9
5. OUTROS	5.1 – Galpão	0,6
	5.2 – Telheiro	0,4
	5.3 – Indústria	0,8
	5.4 – Especial	1,0

TABELA IX
FATOR DE LOCALIZAÇÃO – L

ZONA	FATOR
1	1,00
2	0,9
3	0,8
4	0,7
5	0,6