



# MUNICÍPIO DE CASTANHEIRA

## PODER EXECUTIVO

### ESTADO DE MATO GROSSO

#### LEI Nº 921/2021.

DISPÕE SOBRE ALTERAÇÃO DE DISPOSITIVOS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 503/2005 – CÓDIGO TRIBUTÁRIO, REDEFININDO OS PARÂMETROS DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES VENAIS DOS IMÓVEIS URBANOS DO MUNICÍPIO DE CASTANHEIRA/MT PARA FINS DE CÁLCULO DO IPTU E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CASTANHEIRA/MT, faço saber que, a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º** - O Artigo 16 da Lei Complementar nº 503/2005, passa a vigorar com a seguinte redação:

***Art. 16** - A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel calculado de acordo com o previsto no artigo 17 deste Código, sobre o qual se aplica as alíquotas constantes da Tabela I do anexo I deste Código.*

***Parágrafo único:** Os valores de referência para cálculo do IPTU serão atualizados anualmente com base na correção da Unidade Fiscal Municipal – UFM.*

**Art. 2º** - O Artigo 17 da Lei Complementar nº 503/2005, passa a vigorar com a seguinte redação:

***Art. 17** – O valor venal do imóvel é a somatória do valor venal do terreno e o valor venal da construção, obtidos de acordo com o disposto nos parágrafos deste artigo.*

***I** - Cada unidade imobiliária será avaliada segundo suas características registradas no cadastro imobiliário.*

***II** - O valor unitário do metro quadrado do lote padrão referido no caput é:*

***a)** o do trecho do logradouro relativo à sua frente efetiva ou, havendo mais de uma, o que possuir o maior valor unitário.*

***b)** o do trecho do logradouro correspondente à servidão de passagem, no caso de terreno encravado.*



# MUNICÍPIO DE CASTANHEIRA

## PODER EXECUTIVO

### ESTADO DE MATO GROSSO

*c) Considera-se lote encravado o que possuir como acesso, unicamente, passagem de pedestres com largura de até 2,00m (dois metros);*

*III - O valor unitário do metro quadrado de construção será obtido pelo enquadramento da construção em função da sua área predominante e do padrão de construção cujas características mais se assemelhem às suas, conforme expresso no §2º deste artigo e os valores de referência da Tabela X do anexo I.*

*a) Para enquadramento da construção na tabela X do Anexo I deverá ser observado o expresso nos Anexos IA e IB deste Código.*

**§1º** - *O valor venal do terreno construído ou não, resulta da multiplicação de sua área total, pelo valor do metro quadrado do lote padrão, constante na Tabela XI do Anexo I e pelos fatores de correção aplicáveis conforme as circunstâncias peculiares do imóvel, de acordo com a fórmula abaixo:*

$$V_{vt} = A_t \times V_{m^2} \times F_{Geo} \times F_{fsq} \times F_{top} \times F_{isup} \times F_{ts} \times F_{mp} \times F_{gba},$$

*a) Para efeito da fórmula expressa nesse parágrafo considera-se:*

*A<sub>t</sub> = Área do terreno;*

*V<sub>m<sup>2</sup></sub> = Valor unitário do metro quadrado do terreno;*

*F<sub>Geo</sub> = Fator Geométrico;*

*F<sub>fsq</sub> = Fator de situação de quadra;*

*F<sub>top</sub> = Fator de situação de topografia;*

*F<sub>isup</sub> = Fator de início de superfície;*

*F<sub>ts</sub> = Fator de tipo de solo;*

*F<sub>mp</sub> = Fator de melhoramento público;*

*F<sub>gba</sub> = Fator gleba.*

*I - O fator geométrico ou profundidade equivalente do terreno é obtida mediante a divisão da área total pela sua testada real ou, no caso de o terreno ter duas ou mais frentes, pela soma das testadas e destina-se a corrigir o valor venal dos lotes cujas conformações geométricas são diferentes do padrão usual, e que apresente profundidade bastante acentuada em relação a testada principal.*

*a) Os fatores de profundidade equivalente ou fator geométrico serão calculados conforme condições e expressões definidas na tabela II do anexo I.*

*b) A profundidade equivalente do terreno, para efeito de aplicação do fator de profundidade, é obtida mediante a divisão da área total pela testada principal constantes no cadastro imobiliário.*

*c) O lote padrão para efeito de cálculo dos fatores de profundidade equivalente ou fator geométrico é de 480m<sup>2</sup> (quatrocentos e oitenta), com testada de 12m (doze metros) e profundidade de 40m (quarenta metros).*



# MUNICÍPIO DE CASTANHEIRA

## PODER EXECUTIVO

### ESTADO DE MATO GROSSO

**d)** A profundidade do lote padrão terá um intervalo onde o fator de profundidade se igualará à unidade quando a profundidade equivalente do lote avaliado estiver nele contido.

**e)** O Fator geométrico só se aplica para terrenos com área até 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), ultrapassando este limite aplica-se o fator gleba, não sendo acumulativo os valores.

**II** - O fator de situação de quadra é aplicado ao lote conforme a posição que o mesmo ocupa na quadra, conforme tabela III do anexo I.

**III** - O fator de Topografia é aplicado ao lote considerando sua inclinação, adotando como referência de nível o logradouro adjacente a testada principal do mesmo, conforme tabela IV do anexo I.

**IV** - Fator de início de topografia indica o nível que inicia a superfície principal do lote em relação ao logradouro e é aplicado ao lote conforme tabela V do anexo I.

**V** - O fator de Tipo de Solo ou pedologia é aplicado ao lote considerando o tipo de solo, conforme tabela VI do anexo I.

**VI** - O fator de melhoramentos públicos será definido conforme fórmula apresentada para Tabela VII do anexo I e levará em consideração os melhoramentos públicos e peso dos fatores nela existente.

**a)** A aplicação do Fator de Melhorias Públicas se fará usando a seguinte fórmula:

$$F_{mp} = \frac{(1+ME)}{(1 + SM)}$$

**b)** Para efeito da fórmula expressa na alínea anterior considera-se:

*F<sub>mp</sub>* = Fator de melhorias públicas

*ME* = Somatória dos melhoramentos existentes no logradouro/quadra onde o imóvel está localizado.

*SM* = Somatória de todas as melhorias.

**VII** - Nos terrenos que tiverem área igual ou superior a 3.000m<sup>2</sup>, será aplicado o Fator Gleba nos termos apresentados na tabela VIII do anexo I, excetuando-se aqueles que constituírem condomínios horizontais ou verticais.

**§2º** - O valor venal da construção resulta do produto da área construída bruta pelo valor unitário de metro quadrado de construção, pelo fator de obsolescência ou depreciação adequado pelo fator de comercialização, conforme a fórmula abaixo:

$$V_{vc} = A_{cb} \times V_u \times F_{dep} \times F_{com}$$

**I** - Para efeito da fórmula expressa nesse parágrafo considera-se:

*A<sub>cb</sub>* = Área Construída constante do cadastro imobiliário;



# MUNICÍPIO DE CASTANHEIRA

## PODER EXECUTIVO

### ESTADO DE MATO GROSSO

*Vu = Valor unitário do m<sup>2</sup> da edificação, conforme tipologia e padrão construtivo e valores de referência da tabela X do Anexo I;*

*Fdep = Fator de depreciação ou obsolescência;*

*Fcom = Fator de comercialização*

**II** – *O fator de obsolescência ou depreciação será definido em função da idade da edificação e em conformidade com a fórmula que segue:*

$$F_{dep} = 0,45 + 0,55 * \frac{(K - N)}{K}$$

**a)** *Para efeito da fórmula expressa nesse inciso considera-se:*

*Fdep = Fator de depreciação ou obsolescência;*

*K= vida útil da edificação (anos);*

*N= idade da edificação (anos).*

**III** - *A vida útil expressa na alínea anterior será:*

**a)** *para edificação com material predominante em alvenaria, concreto ou metálica: cinquenta anos;*

**b)** *para edificação com material predominante em madeira: trinta e cinco anos.*

**IV** - *A idade das edificações será:*

**a)** *a real, se a propriedade não sofreu reforma parcial;*

**b)** *a aparente, se a propriedade sofreu reforma substancial.*

**V** - *A idade da edificação será igualada a vida útil quando for, respectivamente, superior aos limites definidos nas alíneas “a” e “b” do inciso III desse parágrafo.*

**VI** - *Na ausência da idade do imóvel no cadastro imobiliário e/ou na impossibilidade da comprovação, considerar:*

**a)** *Ótimo/Novo: Edificação nova ou que não precisa de reparos, sua aparência é de nova, normalmente com idade entre um e cinco anos.*

**b)** *Bom: Edificação seminova ou com reforma geral e substancial, ou necessitando de reparos simples. Edificação sem defeito estrutural, normalmente com idade entre cinco e dez anos.*

**c)** *Regular: Edificação necessitando de reforma geral ou superficial, normalmente com idade entre dez e vinte anos.*

**d)** *Ruim: Edificação necessitando de reparos importantes, apresentando problemas estruturais, normalmente com idade superior a vinte anos.*

**VII** - *O Fator de comercialização da edificação será definido em função dos fatores positivos e negativos que possam influenciar direto ou indiretamente na comercialização do imóvel, em conformidade com a Tabela IX do anexo I.*



# MUNICÍPIO DE CASTANHEIRA

## PODER EXECUTIVO

### ESTADO DE MATO GROSSO

**§3º** - Os logradouros ou trechos de logradouros que não constarem da Listagem de Valores tabela XI do anexo I ou sem representação no Mapa de Valores Genéricos - anexo IC, terão seus valores unitários fixados pela Secretaria Municipal de Administração e Finanças.

**I** - Os valores serão definidos por uma comissão composta por pelo menos 03 (três) membros, sendo 02 (dois) da secretaria de Administração e Finanças e 01 (um) da área afim, representante do segmento imobiliário.

**II** - Considera-se como segmento imobiliário: CRECI, SINDUSCON, CREA, SECOVI, devidamente comprovado.

**§4º** - Eventuais valores divergentes ou omissos que por ventura venha ocorrer na listagem de valores genéricos, prevalecerá os valores representados no Mapa de Valores Genéricos – Anexo IC.

**§5º** - Os terrenos que possuírem área de preservação permanente terão o valor do terreno reduzido a partir da multiplicação com o seguinte redutor:

$$R_{app} = 1 - \left( \frac{A_{pp} \times 0,8}{At} \right),$$

**I** - Para efeito da fórmula expressa nesse parágrafo considera-se:

*Rapp* = redutor de área de preservação permanente;

*A<sub>pp</sub>* = área de preservação permanente;

*A<sub>t</sub>* = área do terreno.

**Art. 3º** - O anexo I da Lei Complementar nº 503/2005 passa a ter redação de acordo com o Anexo I desta Lei.

**Art. 4º** - Passam a fazer parte da Lei Complementar nº 503/2005 os Anexos IA, IB e IC desta Lei.

**Art. 5º** - O Poder Executivo poderá, caso necessário para sua efetiva aplicação, regulamentar esta Lei por meio de Decreto do Prefeito Municipal.

**Art. 6º** - Essa Lei entra em vigor na data de sua publicação, com efeitos após decorridos 90 (noventa) dias desta publicação

**Art. 7º** - Ficam revogadas as disposições em contrário.

Castanheira/MT, 07 de dezembro de 2021.

JAKSON DE OLIVEIRA RIOS JUNIOR

Prefeito Municipal

**GESTÃO: 2021/2024**