



LEI COMPLEMENTAR Nº 077 DE 12 DE DEZEMBRO DE 2013

Câmara Municipal de Araruama  
Protocolo sob o n.º 4599  
Livro n.º 27, Fis. n.º 12, de 2013  
Ass. [Assinatura]

*"Institui a Planta Genérica de Valores prevista no Código Tributário Municipal."*

*(Projeto de Lei Complementar nº 04 de autoria do Poder Executivo)*

A Câmara Municipal de Araruama aprova e o Exmo. Sr. Prefeito sanciona a seguinte Lei:

LEI DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES

CAPÍTULO I - DEFINIÇÕES

**Art. 1º** Fica instituída a planta genérica de valores do Município de Araruama em cumprimento ao disposto no artigo 402 da Lei Complementar Municipal nº 023/2001, na forma desta Lei e seus anexos.

§1º A planta genérica de valores é uma ferramenta norteadora para a avaliação imobiliária municipal, responsável por gerar os valores venais dos imóveis existentes no município com fins de recolhimento de tributos.

§2º Considera-se imóvel, para efeito do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, o terreno vazio ou com as respectivas construções permanentes, que sirvam para habitação, uso, recreio ou para o exercício de quaisquer atividades, lucrativas ou não, seja qual for sua forma ou destino, aparente ou declarado, incluindo os com construções irregulares e sem "habite-se".

**Art. 2º** Também será considerado imóvel construído a queie localizado fora da zona urbana, mas utilizado como sítio de recreio.

**Parágrafo Único.** O imóvel situado na zona rural, pertencente a pessoas físicas ou jurídicas, será caracterizado como sítio de recreio quando:

- I- sua produção não seja comercializada;
- II- tenha edificação de uso compatível à destinação de recreio.

**Art. 3º** Considera-se imóvel que faça jus ao benefício da ZEIS (AIS) os que se enquadrarem nos quesitos abaixo.

§ 1º Que a área construída não ultrapasse os 69,99 (sessenta e nove metros e noventa e nove centímetros) m².

*Miguel Secovani*  
PREFEITO



§ 2º Que o imóvel não seja utilizado para fins comerciais.

§ 3º Que seja o único imóvel pertencente ao proprietário.

§ 4º Análise sócio econômica do setor responsável da Prefeitura Municipal de Araruama.

## CAPÍTULO II – BASE DE CÁLCULO

### Seção I - Disposições Gerais

#### Valor Venal do Terreno Seção / Valor Venal da Construção

**Art. 4º** A base de cálculo do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é o valor venal do imóvel.

**Art. 5º** O valor venal do imóvel, para efeitos do cálculo do imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, será determinado pelo valor venal do terreno, para os imóveis territoriais, e pela soma dos valores venais do terreno e da construção, para os imóveis prediais.

**Art. 6º** A apuração do valor venal dos imóveis, para fins de tributação, será feita conforme as normas e métodos constantes no “Código Tributário Municipal”, adotando-se os valores unitários do metro quadrado de construção e de terreno, constantes desta Planta Genérica de Valores Imobiliários, devidamente fixados na forma dos anexos abaixo que fazem parte integrantes desta lei.:

**Anexo 2,** Padrão e Valor Unitário de Metro Quadrado de Construção por bairro / loteamento / condomínio, (CUB – SINDUSCON).

**Anexo 3,** Padrão e Valor Unitário de Metro Quadrado de Terreno (VALOR DE MERCADO).

**Art. 7º** Os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno, constantes da Planta Genérica de Valores Imobiliários serão determinados em função dos seguintes elementos, tomados em conjunto ou separadamente:

§ 1º Terrenos: preços correntes das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário;

§ 2º Construções: custos de construção (tabela CUB-Sinduscon-RJ - PREÇO MÉDIO ANO DE 2012 COM 30% DE DEPRECIAÇÃO).

No caso dos imóveis com construções irregulares o imposto será calculado da seguinte forma:

- Para o cálculo do IPTU, será usada a mesma metodologia para uma construção legalizada.

- Será imputada uma multa no mesmo valor do IPTU aplicado.

§ 3º Glebas: o imposto será calculado da seguinte forma:

*Paul*  
Miguel Jeovani  
PREFEITO



I - Utilização da norma de desconto constante no “Código Tributário Municipal”.

II - Utilização dos valores de metro quadrado referentes a Glebas constantes dos anexos 3 desta lei.

**Art. 8º** Nos casos singulares de imóveis para os quais a aplicação dos procedimentos previstos nesta Lei Complementar possa conduzir a tributação manifestamente injusta ou inadequada, poderá ser adotado, a requerimento do interessado ou por iniciativa do Fisco Municipal, processo de reavaliação especial, devidamente fundamentado em laudo técnico (Anexo 1) elaborado por funcionário municipal, sujeito à aprovação do órgão competente da Administração Pública.

**Art. 9º** Os imóveis, que vierem a incorporar novos melhoramentos públicos terão seus valores de metro quadrado de terreno corrigidos. Para efeito de cadastramento de imóveis cuja localização não conste da Planta Genérica de Valores Imobiliários, o valor do metro quadrado de terreno será aquele arbitrado pelo órgão competente da Administração Pública até sua inclusão na Planta Genérica de Valores.

**Art. 10** Até a implantação do recadastramento municipal, o valor atribuído a construção será enquadrada no valor “UNIFAMILIAR MÉDIO” das construções definido pelo CUB – SINDUSCON – RJ.

**Art. 11** No cálculo da área construída das unidades autônomas de condomínio vertical ou horizontal será acrescentada à área privativa de cada unidade, a respectiva garagem e outras frações de construções de uso comum.

#### CAPÍTULO IV - ALÍQUOTAS

**Art. 12** As alíquotas do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana são as que constam do código tributário municipal.

#### CAPÍTULO V - LANÇAMENTO

**Art. 13** O Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana será lançado de ofício e anualmente, com base nos dados constantes do Cadastro Imobiliário, nas declarações e informações prestadas pelo contribuinte ou responsável, ou apuradas de ofício, quando da ocorrência do fato imponible tributário.

**Parágrafo Único.** Para efeito de lançamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, quaisquer modificações introduzidas no imóvel, após a ocorrência do fato imponible tributário, serão consideradas somente a partir do exercício seguinte àquele em que introduzidas.

**Art. 14** O lançamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana será distinto para cada imóvel ou unidade autônoma, ainda que contíguos ou vizinhos e de propriedade do mesmo contribuinte.

*Miguel Jeanari*  
PREFEITO



**Art. 15** Na hipótese de remembramento ainda não regularizado pelo órgão competente da Administração Pública, por conta de edificação comum a mais de um lote de terreno, o lançamento será calculado proporcionalmente à área edificada pertencente a cada lote.

**Art. 16** O Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana será lançado em nome do contribuinte que constar da inscrição.

**Art. 17** O Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana será lançado independentemente da regularidade jurídica dos títulos de propriedade, domínio útil ou posse do terreno, ou da satisfação de quaisquer exigências administrativas para a utilização do imóvel.

### CAPÍTULO VI - RECOLHIMENTO

**Art. 18** Fica mantido o disposto no “Código Tributário Municipal” a respeito do parcelamento do IPTU.

**Art. 19** Fica mantido os descontos para quitação antecipada do IPTU, constante no Código Tributário Municipal.

**Art. 20** O recolhimento do imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana não implica no reconhecimento, pelo Fisco Municipal, da legitimidade da propriedade, da titularidade do domínio útil ou da posse sobre o imóvel.

### CAPÍTULO X - DISPOSIÇÕES GERAIS OU TRANSITÓRIAS

**Art. 21** Os valores unitários do metro quadrado de construção e de metro quadrado de terreno constantes da Planta Genérica de Valores, serão anualmente atualizados nos termos do Código Tributário Municipal.

§ 1º Para efeito de lançamento do IPTU dos exercícios seguintes, serão aplicadas automaticamente as atualizações acumuladas, até que sobrevenha a edição das subsequentes Plantas Genéricas de Valores.

§ 2º Os valores constantes nos anexos 1 e 2, que fazem parte integrantes desta Lei, serão atualizados monetariamente a partir do ano seguinte a promulgação desta lei, inclusive, pelo índice disposto no caput deste artigo.

**Art. 22** A concessão das reduções e isenções previstas na legislação tributária municipal referente ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, fica condicionada à quitação deste imposto e taxas de serviços públicos dos exercícios anteriores ao pedido e à atualização cadastral dos dados da inscrição imobiliária.

§ 1º Os pedidos de redução e isenção para os anos seguintes, deverão ser protocolados anualmente, até a data do vencimento da última parcela do imposto, no caso da

*Miguel Deluani*  
PREFEITO



legislação específica não fixar data diversa, acompanhados dos documentos comprobatórios, sob pena de perda do benefício.

§ 2º As reduções e isenções referentes aos tributos imobiliários, previstos na legislação tributária municipal poderão ser concedidas de ofício, desde que atendidos os requisitos necessários.

Art. 23 Esta Lei entrará em vigor na data de 31 de dezembro de 2013, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, 12 de dezembro de 2013



Miguel Jeovani  
Prefeito

ANEXOS:

ANEXO 1

MODELO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIO

ANEXO 2

TABELA DO PREÇO DE METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO

ANEXO 3

TABELA DO PREÇO DE METRO QUADRADO DE TERRENO