



LEI MUNICIPAL N.º 312/97.  
ORIGINÁRIA DO PROJETO DE LEI  
N.º 063/97, DISCUTIDO, VOTADO E APROVADO  
PELA CÂMARA MUNICIPAL AOS 19 DIAS DO  
MÊS DE DEZEMBRO DE 1.997.

LEI MUNICIPAL N.º 312/97 DISPÕE SOBRE A  
APROVAÇÃO DA PLANTA GENÉRICA DO  
MUNICÍPIO"

JOSÉ ELPÍDIO DE MORAIS CAVALCANTE  
PREFEITO MUNICIPAL DE NOVA OLÍMPIA-  
ESTADO DE MATO GROSSO. Faço saber que a  
Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a  
seguinte Lei:

Art. 1º - A apuração do valor venal, para fins de  
lançamento do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU,  
será feita conforme os critérios, normas e métodos fixados nas Tabelas I a  
XIII, constantes da Planta Genérica de Valores, anexas à presente lei.

Art. 2º - Esta Lei entra em vigor na data de sua  
publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Nova Olímpia-Mt, aos  
24 dias do Mês de Dezembro de 1.997.

*José Elpidio de Moraes Cavalcante*  
JOSE ELPÍDIO DE MORAIS CAVALCANTE  
PREFEITO MUNICIPAL

01 - A Planta Genérica de Valores consiste na atualização permanente e constante do Cadastro Municipal, através do levantamento dos imóveis prediais e territoriais, localizados na zona urbana e de expansão do Município, a qual servirá de base de cálculo para os seguintes tributos municipais:

1.1 - Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU;

1.2 - Imposto sobre Transmissão "inter vivos" de Bens Imóveis e Direitos Reais a Ele Relativos - ITBI;

1.3 - Contribuição de Melhoria.

02 - A apuração do valor venal para fins de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, será efetuado conforme as normas e métodos ora fixados.

Fazem parte integrante desta Planta Genérica as Tabelas, Fórmulas e as Listagens de Valores em anexo.

03 - Os valores unitários de metro quadrado de terreno e de construção serão determinados em função dos seguintes elementos, formados em conjunto ou separadamente:

3.1 - preços correntes das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário;

3.2 - custo de produção;

3.3 - locações correntes;

3.4 - características da região onde se situa o imóvel.

3.5 - Os valores unitários, definidos como valores médios para locais e construções serão atribuídos:

a) aos logradouros que servem de via de acesso ao imóvel subdivididos em trechos ou em sua totalidade, quando se tratar de zonas homogêneas ou heterogêneas, respectivamente;

b) ao padrão de construção, além dos itens do artigo 8º, da Lei nº300/97, serão aplicados os critérios previstos nos item 11.

04 - Na determinação do valor venal não serão considerados:

4.1 - o valor dos bens móveis mantidos em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aforamento ou comodidade;

4.2 - as vinculações restritas do direito de propriedade ou do estado de comunhão;

05 - Aplicar-se-ão as tabelas II, III, IV, V, VI, VII, VIII, corretivas de terrenos, caso o cadastro destes imóveis não fornecer os dados solicitados, hipótese em que será adotado o índice padrão 1.00.

06 - O valor unitário de metro quadrado de terreno corresponderá:

6.1 - ao da face da quadra da situação do imóvel;

6.2 - no caso de imóvel construído ou não, com duas ou mais frentes, adotar-se-á do logradouro de maior valor venal comercial.

07 - A profundidade equivalente do terreno, ou fator geométrico (FGe), de que trata a tabela VIII, é obtida mediante a divisão da área total pela sua testada real, ou no caso de terreno de duas ou mais frentes, pela soma das testadas, desprezando-se no resultado a fração de metro. Destina-se a corrigir o valor venal dos lotes cujas conformações geométricas é diferente do padrão usual, e que apresente profundidade bastante acentuada em relação à testada principal.

7.1 - Este fator somente será aplicado se o contribuinte sentir-se prejudicado e requerer junto ao órgão competente a verificação "in loco". Caso contrário, será aplicada a profundidade Equivalente ao Padrão com índice de 1.00.

7.2 - Fator geométrico só se aplica para terrenos com área total até 1.500 m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados), ultrapassando este limite, aplicar-se-á o fator gleba (FGI) tabela VII.

7.3 - Para os efeitos de aplicação deste fator, considerar-se-á, a mínima profundidade (PE) de 10 metros e a máxima de 200 metros; o que ultrapassar a medida máxima, será considerada como tal, ou seja, 200 metros.

08 - Os valores constantes da Tabela I, foram calculados levando-se em consideração os critérios estabelecidos no artigo 8º da Lei nº300/97. Ainda em relação a fixação da base de cálculo, será adotado automaticamente as tabelas corretivas, em decorrência da realização do recadastramentos dos imóveis. Para os imóveis que não foram recadastrados ou não estiverem enquadrados, será adotado o índice padrão 1.00.

09 - As tabelas corretivas com índices redutores, padrões ou majorativos, constantes das tabelas II a VIII, serão convencionados da seguinte forma:

- Tabela II - Fator Influência Número Esquinas e Número de Testadas - FIET;
- Tabela III - Fator Situação do Terreno - FST;
- Tabela IV - Fator Estrutura de Terreno - FEFT;
- Tabela V - Fator Nível de Rua - FNR;
- Tabela VI - Fator Topografia - FT
- Tabela VII - Fator Gleba - FGI;
- Tabela VIII - Fator Geométrico - FGE;

10 - O fator gleba (FGI) somente será aplicado para áreas acima de 1.500 metros quadrados (exclusivo), cujos redutores estão contidos na Tabela VII, destina-se a corrigir o valor venal de terrenos encravados na malha urbana ou adjacentes e ainda lotes considerados sítios de recreio, chácaras.

11 - O enquadramento de construção, para os imóveis já cadastrados, se dará da seguinte forma:

11.1 - EDIFICAÇÃO - O valor da edificação (VE) será obtido aplicando-se a fórmula:

$$VE = AE \times Vm^2 E$$

ONDE:

VE - Valor da Edificação

AE - Área da Edificação

VM<sup>2</sup>E - Valor do metro Quadrado da Edificação.

11.2- O valor máximo, será corrigido de acordo com as características de cada edificação, levando-se em conta a categoria, o estado de conservação e o subtipo.

11.3 - O valor do metro quadrado de edificação, referido no item 11.3, será obtido aplicando-se a seguinte fórmula:

$$Vm^2 E = Vm^2 II \times \frac{CAT}{100} \times C \times ST$$

ONDE:

Vm<sup>2</sup> - Valor do metro quadrado da edificação.

Vm<sup>2</sup> - Valor do metro quadrado do tipo da edificação.

$\frac{CAT}{100}$  - Coeficiente corretivo da categoria.

C - Coeficiente corretivo da conservação.

ST - Coeficiente corretivo do subtipo de edificação

11.4 - O valor do metro quadrado do tipo de edificação (Vm<sup>2</sup> II), será obtido através da seguinte tabela:

**CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO**

**TIPO DE EDIFICAÇÃO (m2) QUANTIDADE UFIR (UNIDADE REFERÊNCIA FISCAL)**

Apartamento.....	109,79
Residência em alvenaria.....	98,81
Residência mista.....	60,39
Residência de madeira.....	43,92
Residência popular de alvenaria.....	43,92
Residência popular de madeira .....	16,47
Salão comercial em alvenaria.....	38,43
Salão comercial em madeira .....	27,45
Barracão e galpão em alvenaria fechado.....	27,45
Barracão e galpão em coberto em alvenaria aberto.....	10,98
Barracão e galpão em madeira fechado.....	16,47
Barracão e galpão coberto de madeira aberto.....	7,69
Especial( Escola,Cinemas,Teatros e Hospitais.....	38,43

11.5 - A categoria da edificação, será determinada pela soma de pontos das informações de edificação a qual é equiparada a um percentual do valor máximo de metro quadrado de edificação. A obtenção de pontos das informações é apresentada na tabela a seguir:

GABARITO PARA AVALIAÇÃO DA CATEGORIA, POR TIPO DE EDIFICAÇÃO							
EDIFICAÇÃO	CASA	APART	TELHEIRO	GALPÃO	INDUSTR.	LOJA	ESPECIAL
<b>ESTRUTURA</b>	0	0	0	0	0	0	0
Concreto	23	22	12	30	36	24	26
Alvenaria	10	11	08	20	30	20	22
Madeira	03	18	04	10	20	10	10
Metálica	25	30	12	33	42	26	28
<b>INST. ELÉTRICA</b>							
Inexistente	0	0	0	0	0	0	0
Aparente	06	07	09	03	06	07	15
Embutida	12	14	19	04	08	10	17
<b>REVES. EXTERNO</b>							
Sem revest.	0	0	0	0	0	0	0
Emboço/reboco	05	05	0	09	08	20	16
Óleo	19	16	0	15	11	23	18
Calafação	05	05	0	12	10	21	20
Madeira	02	0	0	01	02	02	02
Cerâmica	21	17	0	20	14	28	26
Especial	27	24	0	20	14	28	26
<b>PISO</b>							
Terra batida	0	0	0	0	0	0	0
Cimento	03	03	10	14	12	20	10
Cer./mosaico	08	09	20	18	16	25	20
Tábuas	04	07	15	16	14	25	19
Taco	08	09	20	13	15	25	20
Mat. Plástico	13	15	27	15	16	26	20
<b>FORRO</b>							
Inexistente	0	0	0	0	0	0	0
Madeira	02	03	02	04	04	02	03
Estuque	03	03	03	04	03	02	03
Laje	03	04	03	05	05	05	03
Chapas	03	04	03	05	03	03	03
<b>COBERTURA</b>							
Palha/zinco	01	0	04	03	0	0	0
Fibra/cimento	03	02	20	11	10	03	03
Telha/cerâmica	05	02	15	09	08	03	03
Laje	07	03	28	13	11	04	03
Especial	09	04	35	16	12	04	03
<b>INST. SANITÁRIA</b>							
Inexistente	0	0	0	0	0	0	0
Externa	02	02	01	01	01	01	01
Inter.simples	03	03	01	01	01	01	01

11.6 - O coeficiente corretivo de conservação referido, na sigla C, consiste em um grau, virando 0,80 (zero vírgula oitenta) a 1,10 (um vírgula dez), atribuído ao imóvel constituído, conforme seu estado de conservação, será obtido através da seguinte tabela, levando-se em consideração (acabamento, pintura, ajardinamento, grade, muro, calçada, limpeza, etc):

<u>CONS.DA EDIFICAÇÃO</u>	<u>COEFIC. DA CONSERVAÇÃO.</u>
Novo/ótimo.....	0,80
Bom.....	0.90
Regular.....	1.00
Mau.....	1,10

11.7 - O coeficiente corretivo de subtipo de edificação, referido na sigla ST, consiste em um grau, variando de 0,70 (zero vírgula setenta) a 1.00 (um), atribuído ao imóvel de acordo com o tipo de construção sua posição, situação da construção e fachada.

a) Posição é coeficiente corretivo, que consiste em um grau, variando de 0,60 (zero vírgula sessenta) a 1.00 (um) atribuído ao imóvel, conforme sua vizinhança;

b) Situação da construção é um coeficiente corretivo que consiste em um grau, variando de 0,60 (zero vírgula sessenta) a 1,00 (um); atribuído ao imóvel construído conforme sua situação de frente e/ou fundos;

c) Fachada é um coeficiente corretivo que consiste em um grau de 0,60 (zero vírgula sessenta) a 1.00 (um), atribuído ao imóvel construído conforme seu alinhamento em relação ao limite do lote com o logradouro.

d) O coeficiente de subtipo será obtido através da seguinte tabela:

TABELA DE SUBTIPO				
CARACTERIZAÇÃO	POSIÇÃO	SITUAÇÃO DA CONSTRUÇÃO	FACHADA	VALOR
CASA/ SOBRADO	ISOLADA	Frente	Alinhada	0.90
		Fundos	Recuada	1.00
		Frente	Qualquer	0.90
	GERMINADA	Fundos	Alinhada	0.70
		Fundos	Recuada	0.80
		Frente	Qualquer	0.60
	SUPERPOSTA	Fundos	Alinhada	0.80
		Fundos	Recuada	0.90
		Frente	Qualquer	0.70
	CONJUGADA	Fundos	Alinhada	0.80
		Fundos	Recuada	0.90
		Frente	Qualquer	0.70
APARTAMENTO	QUALQUER	Fundos	Alinhada	1.00
		Fundos	Recuada	1.00
		Frente	Qualquer	0.90
LOJA	QUALQUER	Fundos	Alinhada	1.00
		Fundos	Recuada	1.00
		Qualquer	Qualquer	1.00
TELHEIRO	QUALQUER	Qualquer	Qualquer	1.00
GALPÃO	QUALQUER	Qualquer	Qualquer	1.00
INDÚSTRIA	QUALQUER	Qualquer	Qualquer	1.00

11.8 - O grau do fator de localização será obtido através das tabelas II a VIII e do Zoneamento Fiscal constante desta Planta Genérica de Valores;

11.9 - Fica o Poder Executivo autorizado a alterar no todo ou em parte, o Grau do Fator de Localização, sempre que as modificações pelo desenvolvimento urbano assim o exigir, nos casos:

a) de terrenos não edificados em construção, em ruínas ou em demolição, o valor da terra nua;

b) de valor da terra e das edificações, consideradas em conjuntos.

c) para os fins previstos na alínea anterior, não se aplica aos imóveis cuja construção seja de natureza temporária ou provisória, ou possa ser removida sem destruição, alteração ou modificação.

11.10 - para os imóveis não cadastrados, serão utilizados como valor venal de metro quadrado o padrão médio constante de cada um dos tipos descritos nas tabelas acima, sendo as suas subdivisões que poderão ser feitas mediante o processamento de um novo cadastro.

12 - A área construída bruta, será obtida através da medição dos contornos externos das paredes e pilares, computando-se também a superfície das sacadas, cobertas ou descobertas de cada pavimento. No caso de coberturas e postos de serviços e semelhantes, será considerada como área construída a sua projeção vertical sobre o terreno.

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

13 - Na avaliação de terreno será levado em consideração a sua posição em relação a esquina e número de testada e terá a sua majoração em decorrência das situações contidas nas Tabelas II e III.

13.1 - neste caso, adota-se também o fator padrão de índice 1.00 e sua alteração será em decorrência do novo cadastramento ou por informações coletadas junto às plantas de quadras existentes no setor de Cadastro.

14 - No cálculo de área construída bruta das unidades autônomas de prédios em condomínios, será acrescido a área privativa de cada unidade autônoma, a parte correspondente às áreas comuns em função de sua quota-parte, inclusive a garagem.

15 - Para os efeitos desta Planta Genérica, as obras paralisadas ou em andamento, as edificações condenadas ou em ruínas, e de natureza temporária, dimensão, destino ou utilidades, não serão consideradas áreas construídas.

15.1 - no caso em que a área predominante não corresponder a destinação principal da edificação ou conjunto de edificações, poderá ser adotado critério diverso a juízo da administração.

16 - O valor venal do imóvel construído será apurado pela soma do valor do terreno com o valor de construção calculados

17 - Nos casos singulares de imóveis para os quais a aplicação dos procedimentos previstos neste anexo Único, possa conduzir a tributação manifestamente injusta ou inadequada, deverá ser adotado, a requerimento do interessado, processo de avaliação especial, constantes das tabelas de correção, pelo órgão competente da Secretaria de Fazenda do Município.

18 - Os valores unitários padrão de metros de construções e os valores unitários de metros quadrados de terreno, assim como, os constantes das Tabelas anexas à presente Lei, bem como, o processo de cálculo e de atualização do valor venal do imóvel, do terreno e da construção, estão expressos em UFIR.

19 - As disposições desta Planta genérica são extensivas aos imóveis localizados nas áreas urbanizadas e de expansão urbana definidas por Lei.

20 - Caso haja discordância quanto aos critérios de enquadramento do imóvel, cabe ao contribuinte que sentir-se prejudicado, requerer junto ao órgão competente a verificação in loco, para que sejam efetuadas as devidas correções.

21 - Fica o Poder Executivo autorizado a baixar Decreto regulamentado a aplicação desta Planta Genérica, procedendo as modificações que se fizerem necessárias, inclusive de valor, se for o caso.

#### FÓRMULAS E PARÂMETROS

$$\text{IPTU} = (\text{VVT} \times \text{ALÍQUOTA}) + (\text{VVE} \times \text{ALÍQUOTA}) + \text{TX LIMP} + \text{TX EXP}$$
onde:

IPTU = Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

VVT = Valor Venal do Terreno (Fórmula I)

VVE = Valor Venal de Edificação (Fórmula II)

TX LIMP = Taxa de Limpeza Pública (Fórmula III)

TX EXP = Taxa de Expediente (= a 3 UFIR)

#### FÓRMULA 01 - VALOR VENAL TERRITORIAL (VVT)

$$\text{VVT} = \text{AT} \times \text{Vm} \times (\text{FIET} \times \text{FST} \times \text{FEFT} \times \text{FNR} \times \text{FT}) \times \text{FGe} \times \text{FGI}$$
onde:

AT = Área do Terreno

VM = Valor médio de m<sup>2</sup> de terreno (Tabela I)

FIET = Fator Influência Esquina e Número de Esquina (Tabela II)

FST = Fator Situação do Terreno (Tabela III)

FEFT = Fator Estrutura Física do Terreno (Tabela IV)

FNR = Fator Nível da Rua (Tabela V)

FT = Fator Topografia (Tabela VI)

FGI = Fator Gleba (Tabela VII)

FGe = Fator Geométrico (Tabela VIII)

Será usado para o lançamento do IPTU/98 (territorial), o índice padrão 1,00 a todos os fatores de correção. Sua alteração estará a cargo do órgão competente da Secretaria de Fazenda, quando solicitados através de requerimento pelo contribuinte ou

As tabelas de correção a serem aplicadas são as seguintes: Tabelas II, III, IV, V, VI, VII, VIII.

Quando a área construída for maior que a do terreno cobrará impostos somente sobre a área da construção.

Aliquotas:

Para Terrenos:

- a) 2,0% (dois por cento) sobre o valor do terreno sem construção;
- b) 1,0% (um por cento) sobre o valor do terreno com construção.

Para Edificação:

- a) 0,6% (seis décimos por cento) para imóveis até 100 m<sup>2</sup>, quando se tratar de prédios exclusivamente residenciais;
- b) 0,8% (oito décimos por cento), quando se tratar de prédios exclusivamente residenciais, acima de 100 m<sup>2</sup>;
- c) 1,0% (um por cento), quando se tratar de prédios não residenciais ou mistos;

Será usado para o lançamento do IPTU/98, (EDIFICAÇÕES) o índice padrão médio de construção para os imóveis não cadastrados, conforme as tabelas de construções acima citadas.

Nos casos especiais de edificação com mais de uma unidade dependente (edifícios de apartamentos, edifícios comerciais, condomínios, etc), o valor venal será apurado, encontrando-se a fração ideal do terreno, pela fórmula abaixo:

Fração ideal =  $A_t$

$A_t = S / A_{te} \times A_c$ , donde:

S = área total do terreno.

$A_t$  = fração ideal do terreno.

$A_{te}$  = área total da construção do edifício.

$A_c$  = Área construída da unidade em referência.

A fração ideal possibilitará o cálculo do valor venal do terreno usado no processo de cálculo do imposto.

#### FÓRMULA 02 - LIMPEZA PÚBLICA

##### 2.1 - Para imóveis prediais residenciais:

PADRÃO	CRITÉRIO	ALÍQUOTA*
A	RUAS ASFALTADAS	
01	ACIMA DE 250 M <sup>2</sup>	20%
02	DE 71 ATÉ 249 M <sup>2</sup>	15%
03	ATÉ 70 M <sup>2</sup>	10%
B	RUAS NÃO ASFALTADAS	
	QUALQUER IMÓVEL (ÚNICO)	10%
	*(EM % DA UFIR POR M <sup>2</sup> CONSTRUÍDO)	

##### 2.2 - Para imóveis não residenciais ou misto:

PADRÃO	CRITÉRIO	ALÍQUOTA*
A	RUAS ASFALTADAS	
01	QUALQUER IMÓVEL (ÚNICO)	15%
B	RUAS NÃO ASFALTADAS	
	QUALQUER IMÓVEL (ÚNICO)	10%
	*(EM % DA UFIR POR M <sup>2</sup> CONSTRUÍDO)	

##### 2.3 - Para imóveis territoriais:

PADRÃO	CRITÉRIO	ALÍQUOTA*
A	RUAS ASFALTADAS	15%
B	RUAS NÃO ASFALTADAS	10%

TABELA I

VALORES UNITÁRIOS POR M2 DE TERRENO

ZONA FISCAL	VALOR P/ M2 UFIR
01	18.27
02	7.83
03	5.22
04	3.92
05	2.61

TABELA II

FIET - FATOR INFLUÊNCIA ESQUINA E NÚMERO DE TESTADAS

ORDEM	DISCRIMINAÇÃO	ÍNDICE
00	1 ESQUINA E 1 TESTADA	1,05
01	2 ESQUINAS 9; 2 TESTADAS	1,10
02	NENHUMA ESQUINA E 1 TESTADA	1,00

TABELA III

FST - FATOR SITUAÇÃO DO TERRENO

ORDEM	DISCRIMINAÇÃO	ÍNDICE
00	ISOLADO	1,10
01	ESQUINA	1,05
02	MEIO DE QUADRA	1,00
03	VILA	0,90
04	ENCRAVADO	0,80

TABELA IV

FEFT - FATOR ESTRUTURA FÍSICA DO TERRENO

ORDEM	DISCRIMINAÇÃO	ÍNDICE
00	TERRA FIRME	1,10
01	ROCHOSO	0,90
02	INUNDAVEL	0,80
03	VILA	0,70

TABELA V

FNR - FATOR NÍVEL DE RUA

ORDEM	DISCRIMINAÇÃO	ÍNDICE
00	NORMAL	1,10
01	ACIMA	0,95
02	ABAIXO	0,95

TABELA VI

FT - FATOR TOPOGRAFIA

ORDEM	DISCRIMINAÇÃO	ÍNDICE
00	PLANO	1,10
01	ACIDENTADO	0,90

## TABELA VII

## FGL - FATOR GLEBA

ORDEM	DISCRIMINAÇÃO	ÍNDICE
01	ÁREA ATÉ 1.500 M2	1,00
02	DE 1.501 A 2.500 M2	0,90
03	DE 2.501 A 3.500 M2	0,80
04	DE 3.501 A 5.000 M2	0,70
05	ACIMA DE 5.000 M2	0,60

## TABELA VIII

## FATOR GEOMÉTRICO

PROFUNDIDADE EQUIVALENTE	FATOR	PROFUNDIDADE EQUIVALENTE	FATOR
ATÉ 10	0,7071	DE 71 A 80	0,7071
11	0,7416	DE 81 A 90	0,6667
12	0,7746	DE 91 A 100	0,6325
13	0,8062	DE 101 A 110	0,6030
14	0,8367	DE 111 A 120	0,5774
15	0,8860	DE 121 A 130	0,5547
16	0,8944	DE 131 A 140	0,5345
17	0,9220	DE 141 A 150	0,5164
18	0,9487	DE 151 A 160	0,5000
19	0,9747	DE 161 A 170	0,4851
DE 20 A 40	1,0000	DE 171 A 180	0,4714
DE 41 A 50	0,9001	DE 181 A 190	0,4588
DE 51 A 60	0,8165	DE 191 A 200	0,4472
DE 61 A 70	0,7559	ACIMA DE 200	0,4472

## ZONEAMENTO FISCAL (VIDE O MAPA )

ZONA FISCAL 01 LEGENDA VERMELHA

ZONA FISCAL 02 LEGENDA VERDE

ZONA FISCAL 03 LEGENDA AZUL

ZONA FISCAL 04 LEGENDA ROXA

ZONA FISCAL 05 LEGENDA LARANJA