

DECRETO Nº 1.871 DE 16 DE JANEIRO DE 2017.

Homologa a tabela de valores para avaliação de terrenos e construções do Município para fins de ITBI.

Matione Sonego, Prefeito Municipal de São João do Polêsine, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições que lhe confere a lei Orgânica do Município, e

Considerando o que preceitua o Art. 48 da Lei Municipal 105 de 14 de dezembro de 1994, que instituiu o Código Tributário do Município;

Considerando a necessidade de parâmetros e critérios mais precisos na avaliação de bens para efeitos do ITBI, em virtude da organização e zoneamento do Município;

Considerando o relatório de criação da nova tabela para avaliação de ITBI, a metodologia de cálculo e a tabela elaborada pela Comissão de Avaliação de Bens e Imóveis do Município, em 23 de janeiro de 2017;

DECRETA:

Art. 1.º Fica homologada a tabela de valores, parte integrante deste Decreto, para avaliação de terrenos e construções do município de São João do Polêsine, RS, para fins de ITBI.

Art. 2.º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando o Decreto nº 1.817 de 18 de outubro de 2016.

Gabinete do Senhor Prefeito Municipal de São João do Polêsine, RS, aos dezesseis dias do mês de janeiro de dois mil e dezessete.

Matione Sonego
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se
Em 16/01/2017

Francine Tais Krummenauer
Auxiliar de Administração
Mat. 669/6

Metodologia de cálculo:

• AVALIAÇÃO DE ÁREAS/TERRENOS URBANOS:

A avaliação de áreas/terrenos urbanos será com base nos índices da Tabela I – Avaliação de Áreas/Terrenos (Urbanos), e calculados conforme especificações abaixo:

INFRAESTRUTURA URBANA

* Para calcular o índice de Infraestrutura Urbana, somam-se os índices de cada característica e divide-se pelo número de índices utilizados:

$$\text{Índice de Infraestrutura (IIE)} = \sum \text{índices} / \text{n}^\circ \text{ índices utilizados}$$

SITUAÇÃO DO TERRENO NA QUADRA

Será utilizado apenas 1 índice

$$\text{Índice de Situação na Quadra (ISQ)} = \text{meio da quadra}(1,0) \text{ OU esquina}(1,05) \\ \text{OU encravado}(0,85) \text{ OU gleba}(0,37)$$

TOPOGRAFIA

Será utilizado apenas 1 índice

$$\text{Índice de Topografia (ITOP)} = \text{nível da rua}(1,0) \text{ OU acima do nível da rua}(0,95) \\ \text{OU abaixo do nível da rua}(0,90) \text{ OU irregular}(0,90)$$

PEDOLOGIA

Será utilizado apenas 1 índice

$$\text{Índice de Pedologia (IPED)} = \text{firme}(1,0) \text{ OU inundável}(0,85)$$

ÁREAS ESPECIAIS

Será utilizado apenas 1 índice

$$\text{Índice de Áreas Especiais (IAE)} = \text{não}(1,0) \text{ OU APP/não-edificável}(0,80)$$

Para o cálculo do Índice Geral, multiplica-se o índice de Infraestrutura Urbana (IIE) pelos índices de Situação do terreno na quadra (ISQ), Topografia (ITOP), Pedologia (IPED) e Áreas Especiais (IAE):

$$\text{Índice Geral (IG)} = \text{IIE} \times \text{ISQ} \times \text{ITOP} \times \text{IPED} \times \text{IAE}$$

Para o cálculo de avaliação, multiplica-se o Índice Geral (IG) pela área (A) do terreno e pelo valor (R\$/m²) da localização do terreno (Centro, Av. São João, Vale Vêneto, Recanto Maestro):

$$\text{Avaliação (AV)} = \text{IG} \times \text{A(m}^2\text{)} \times \text{R\$/m}^2$$

- **AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES:**

A avaliação de edificações (urbanas e rurais) será com base nos índices da Tabela II – Avaliação de Edificação (Urbano e Rural) e Tabela III – Avaliação do Padrão (residências urbanas e rurais), e calculados conforme especificações abaixo:

SITUAÇÃO

Será utilizado apenas 1 índice

Índice de Situação (IS) = frente(1,00) OU fundos(0,90) OU subsolo(0,75) OU
Apto frente (1,00) OU Apto fundos (0,95) OU Apto
lateral (0,90) OU Apto cobertura (1,10)

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Será utilizado apenas 1 índice

Índice de Estado de Conservação (IEC) = ótimo(1,00) OU bom(0,95) OU
regular(0,75) OU mau(0,55)
OU péssimo/abandonado(0,30)

ANO DE CONSTRUÇÃO

Será utilizado apenas 1 índice

Índice de Ano de Construção (IAC) = até 5 anos(1,00) OU de 6 a 10 anos(0,95) OU
de 11 a 15 anos(0,90) OU de 16 a 20 anos(0,85)
OU de 21 a 25 anos(0,80) OU de 26 a 30 anos(0,75)
OU de 31 a 60 anos(0,70) OU mais de 60 anos(0,40)

TIPO

Será utilizado apenas 1 índice

Índice de Tipo (IT) = casa(1,00) OU porão(0,85) OU apartamento(1,00) OU
pavilhão(0,85) OU galpão(0,60) OU área coberta(0,45)
OU telheiro(0,35) OU box garagem (0,70)

FINALIDADE

Será utilizado apenas 1 índice

Índice de Finalidade (IF) = residencial(1,00) OU comercial(1,20) OU industrial(1,10)
OU prestação de serviço(1,20) OU agropecuário(0,90)

*PADRÃO (somente residências)

Será utilizado apenas 1 índice

Índice de Padrão (IP) = alto(1,3) OU médio(1,00) OU baixo(0,80)

OBS: Para avaliação do padrão das residências, serão utilizadas as informações da Tabela III – Avaliação do Padrão (residências)

Para o cálculo do Índice Geral de Edificação, multiplica-se o índice de Situação (IS) pelos índices Estado de Conservação (IEC), Ano de Construção (IAC), Tipo (IT), Finalidade (IF) e Padrão (IP):

Índice Geral de Edificação (IGE) = IS x IEC x IAC x IT x IF x IP

Para o cálculo de avaliação da edificação, multiplica-se o Índice Geral de Edificação (IGE) pela área (Ae) da edificação e pelo valor (R\$/m²):

Avaliação da edificação (AVE) = IGE x Ae(m²) x R\$/m²

- **AVALIAÇÃO DE ÁREAS RURAIS:**

A avaliação de áreas/terrenos urbanos será com base nos índices da Tabela IV – Avaliação de Áreas Rurais, e calculados conforme especificações abaixo:

As características das propriedades rurais são:

- terras para plantação de arroz (com água para irrigação);
- terras para plantação de arroz (sem água para irrigação);
- terras para plantação de soja;
- terras para criação de gado (com água – açude, riacho, sanga, rio, lagoa);
- terras para criação de gado (sem água);
- terras em morros;
- terras em mato;
- terras planas sem as características anteriores.

O cálculo da avaliação das áreas rurais será a área (em hectare) multiplicadas pelo seu valor correspondente.

OBS: caso em uma mesma área ocorra mais de uma característica (conforme tabela IV), serão calculadas cada característica separadamente e somados os seus valores:

Para 1 característica:

Avaliação da área Rural (AVr) = área (ha) x R\$/ha correspondente

Para 2 ou mais características:

Avaliação da área Rural (Avr) = área (ha) x R\$/ha correspondente

- área (ha) x R\$/ha correspondente..

São João do Polêsine, 23 de janeiro de 2017

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO:

EVANDRO R. BULEGON
Tec. Agrícola – CREA RS 86.218

JACSON SILVA DA ROSA
Inspetor Tributário – Mat. Nº 639/4

FERNANDO LUIZ ZUCCHI
Engº Civil – CREA RS 214941

TABELA I - AVALIAÇÃO DE ÁREAS/TERRENOS URBANOS			
FATOR	CARACTERÍSTICA	ÍNDICE	
		SIM	NÃO
INFRAESTRUTURA URBANA*	Passeio	1,00	- 0,95
	Calçamento	1,00	- 0,70
	Iluminação Pública	1,00	- 0,90
	Rede energia elétrica	1,00	- 0,85
	Rede abastecimento água	1,00	- 0,85
	Rede pluvial	1,00	- 0,85
	Rede esgoto sanitário	1,00	- 0,85
SITUAÇÃO DO TERRENO NA QUADRA	Meio da Quadra	1,00	
	Esquina	+ 1,05	
	Encravado	- 0,85	
	Gleba	- 0,37	
TOPOGRAFIA	No nível da Rua	1,00	
	Acima do nível da Rua	- 0,95	
	Abaixo do nível da Rua	- 0,90	
	Irregular	- 0,90	
PEDOLOGIA	Firme	1,00	
	Inundável	- 0,85	
ÁREAS ESPECIAIS	Não	1,00	
	APP/ Área não-edificável	- 0,80	

VALOR R\$/m²
Centro (fora av.) R\$100,00/m²
Centro (av. S. Joao) R\$170,00/m²
Vale Vêneto (urbano) R\$100,00/m²
Recanto Maestro R\$200,00/m²

TABELA II - AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÃO URBANO E RURAL		
FATOR	CARACTERÍSTICA	ÍNDICE
SITUAÇÃO	Frente	1,00
	Fundos	- 0,90
	Subsolo	- 0,75
	Apto frente	1,00
	Apto fundos	- 0,95
	Apto lateral	- 0,90
	Apto cobertura	+ 1,10
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Ótimo	1,00
	Bom	- 0,95
	Regular	- 0,75
	Mau	- 0,55
	Péssimo/abandonado.....	- 0,30
ANO DE CONSTRUÇÃO	Até 5 anos	1,00
	6 a 10 anos	- 0,95
	11 a 15 anos	- 0,90
	16 a 20 anos	- 0,85
	21 a 25 anos	- 0,80
	26 a 30 anos	- 0,75
	31 a 60 anos	- 0,70
	mais de 60 anos	- 0,40
TIPO	Casa	1,00
	Porão	- 0,85
	Apartamento	1,00
	Pavilhão (metálico e/ou alvenaria)	- 0,85
	Galpão (madeira).....	- 0,60
	Área Coberta	- 0,45
	Telheiro	- 0,35
	Box garagem	- 0,70
FINALIDADE	Residencial	1,00
	Comercial	+ 1,20
	Industrial	+ 1,10
	Prestação de Serviço	+ 1,20
	Agropecuário	- 0,90
PADRÃO (somente residências)	Alto	+ 1,30
	Médio	1,00
	Baixo	- 0,80

VALOR R\$/m²
R\$ 1.250,00/m²

TABELA III – AVALIAÇÃO DO PADRÃO (residências) URBANO E RURAL				
		ÁREA	CARACTERÍSTICAS	ACABAMENTO
RESIDENCIAL	BAIXO	até 60m ²	2 dormitórios Sala Cozinha Banheiro Área tanque	Estrutura de madeira ou alvenaria, paredes de madeira simples ou alvenaria, esquadrias de madeira comum ou ferro, forro de madeira ou pvc, piso de tábuas, concreto ou cerâmico, com/sem revestimento de chapisco e/ou reboco, sem pintura, cobertura com chapas de fibrocimento ou zinco.
	MÉDIO	De 60 até 150 m ²	3 dormitórios 1 suíte Banheiro Sala Cozinha, AS Varanda, Garagem	Estrutura de alvenaria ou concreto, paredes de madeira dupla ou alvenaria, esquadrias de madeira compensada/ alumínio, forro pvc ou laje, piso cerâmico ou parquet, revestimento com reboco e pintura ou cerâmico, cobertura com telhas de cimento/cerâmica.
	ALTO	mais de 150 m ²	3 dormitórios Suíte com closet 2 banheiros Salas de estar, Jantar e íntima Cozinha, AS Vranda, garagem Piscina	Estrutura de concreto ou metálica, paredes de alvenaria, esquadrias madeira maciça/alumínio, forro em laje, piso em madeira ou porcelanato, revestimento com reboco/massa corrida/pintura/ textura, rebaixamento em gesso, cobertura com laje/telha de cimento ou cerâmica, água quente, painel solar

**TABELA IV - AVALIAÇÃO DE ÁREAS
RURAIS**

DESCRIÇÃO	VALOR (R\$/ha)
Terras para plantação de Arroz (com água)	22.000,00
Terras para plantação de Arroz (sem água).....	20.000,00
Terras para plantação de Soja	20.000,00
Terras para criação de gado (com água)	20.000,00
Terras para criação de gado (sem água)	17.000,00
Terras em morros	5.000,00
Terras de mato	3.000,00
Terras planas	20.000,00