



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OURO PRETO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO

Ofício nº 601 /GP/2018.

Ouro Preto do Oeste – RO, 05 de Dezembro de 2018.

À Sua Excelência o Senhor
JOSIMAR RABELO CAVALCANTE
Presidente da Câmara Municipal
Ouro Preto do Oeste – RO.

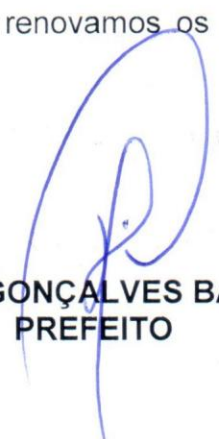
Senhor Presidente,

Honra-nos expressar os cumprimentos de estilo, vem encaminhar o Projeto de Lei nº 2404 de 05 de Dezembro de 2018, que **“ESTABELECE A PLANTA GENERICA DE VALORES PARA A COBRANÇA DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO DO MUNICÍPIO DE OURO PRETO DO OESTE -RO E DAS OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**, para que seja submetida à elevada apreciação dos Senhores Vereadores, para a devida apreciação por esta Casa Legislativa.

Considerando a relevância da matéria, solicito que seja observado o regime de urgência especial, convocando-se sessões extraordinárias.

Na oportunidade, renovamos os protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,


VAGNO GONÇALVES BARROS
PREFEITO





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OURO PRETO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO

MENSAGEM Nº 2196 DE 05 DE DEZEMBRO DE 2018

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Temos a honra de encaminhar a Essa Egrégia Casa de Leis para análise e aprovação, Projeto de Lei Ordinária Municipal que: **"ESTABELECE A PLANTA GENÉRICA DE VALORES PARA A COBRANÇA DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO DO MUNICÍPIO DE OURO PRETO DO OESTE -RO E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS"**.

Nobres Vereadores vale aqui frisarmos que a Lei Municipal nº 2432 de 22 de dezembro de 2017 que, Dispõe sobre Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) no âmbito do Município da Estância Turística de Ouro Preto do Oeste RO, estabelece no seu artigo 10, que o valor venal dos imóveis será apurado com base na Planta Genérica de Valores Imobiliários.

O Poder Executivo, mediante procedimento licitatório, contratou uma empresa especializada para prestação de serviços de Geoprocessamento para atualização de cadastro imobiliário, ou seja atualizar os valores dos imóveis urbanos no âmbito deste Município, com a elaboração da Planta Genérica de Valores, e dentre outros serviços, cujo relatório segue em anexo.

Para definição do Nível Fiscal, que é uma variável determinante de valores genéricos por m² de terreno, foram levados em conta a localização, o entorno, as condições gerais da região onde o terreno está localizado e consequentemente os valores de mercado praticados na nossa região.

O Setor Fiscal, que é o agrupamento de imóveis, foi observado as semelhanças geográficas, características de padrões de construções, ou outras características que possam estabelecer razão lógica para determinar um agrupamento imobiliário que mantenha entre as unidades existentes uma condição de valorização ou desvalorização homogênea.

Após os levantamentos necessários através do nível fiscal e do setor fiscal foi apurado o valor venal dos terrenos por m².

Vale aqui ressaltar, Senhores Vereadores, que a Planta Genérica de Valores para cobrança do IPTU pelo Poder Executivo, tem por objetivo atualização do valor venal dos imóveis urbanos.

Portanto, Senhores Vereadores, o presente Projeto de Lei estabelece a Planta Genérica de Valores para cobrança do IPTU no exercício de



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OURO PRETO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO

2019, que atualiza os valores dos imóveis urbanos no âmbito deste Município, que encontravam-se desatualizados há mais de 10 anos.

Alertamos que a definição da base de cálculo com os respectivos valores deverá ser fixada/aprovada através de lei específica no exercício vigente, ou seja, até 31 de dezembro de 2018, em obediência ao princípio da anterioridade nonagesimal previsto no artigo 150, III, "c" da CF/88.

Art. 150. Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios:

III - cobrar tributos:

c) antes de decorridos noventa dias da data em que haja sido publicada a lei que os instituiu ou aumentou, observado o disposto na alínea b;

Cabe esclarecer que para a criação deste projeto de lei, foi com a orientação dos técnicos do Programa de Modernização e Governança das Fazendas Municipais de Rondônia e do Desenvolvimento Econômico-Sustentável dos Municípios - PROFAZ, direcionado a elaboração do presente projeto de lei.

Portanto, o Poder Executivo terá atualização cadastral do Município, com a correção dos registros dos imóveis, e consequentemente efetuar a cobrança dos impostos de forma mais adequada com a nossa realidade, que chamamos de Justiça Fiscal, onde os contribuintes são cobrados igualitariamente de acordo com a sua propriedade e respectivas construções.

Enfim, o presente Projeto de iniciativa do Executivo Municipal solicita autorização da Câmara Municipal para estabelecer a Planta Genérica de Valores para cobrança do IPTU no exercício de 2019, no âmbito da Estância Turística de Ouro Preto do Oeste, por todos os motivos elencados.

Assim sendo, contamos com o costumeiro empenho de todos os legisladores que integram essa Casa de Leis, no sentido de apreciarem e votarem o referido Projeto, podendo ser aprovado por maioria simples de votos, presente a maioria absoluta de vereadores, por tratar-se de Lei Ordinária conforme preceitua o artigo 47 da Constituição Federal.

Sendo só para o momento, reitero os protestos de elevada estima e consideração

VAGNO GONÇALVES BARROS

PREFEITO



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OURO PRETO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO
PROJETO DE LEI Nº 2404 /2018 DE 05 DE DEZEMBRO DE 2018

“ESTABELECE A PLANTA GENÉRICA DE VALORES PARA A COBRANÇA DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO DO MUNICÍPIO DE OURO PRETO DO OESTE -RO E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

VAGNO GONÇALVES BARROS, Prefeito Municipal de Ouro Preto do Oeste, Estado de Rondônia, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte lei:

Art. 1º – Fica estabelecida a Planta Genérica de Valores para a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, do Município de Ouro Preto do Oeste, Estado de Rondônia, conforme as disposições inseridas nos artigos abaixo descritos e de acordo com os anexos constantes nessa lei.

Art. 2º – O valor venal do imóvel (**VVI**) será determinado pela seguinte fórmula:

$$\text{VVI} = \text{VVT} + \text{VVE}$$

onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel
VVT = Valor do Terreno
VVE = Valor da Edificação

Art. 3º – O valor venal da edificação (**VVE**) será obtido aplicando-se a seguinte fórmula:

$$\text{VVE} = \text{Ae} \times \text{Vu} \times \text{Ftu} \times \text{Fal} \times \text{FI} \times \text{Fv} \times \text{Fc}$$

onde:

VVE = Valor Venal da Edificação
Ae = Área da Edificação
Vu = Valor Unitário do m ² da Construção
Ftu = Fator Tipo de Uso
Fal = Fator de Área de Lazer
FI = Fator de Localização

[Handwritten signature]



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DA EStÂNCIA TURÍSTICA DE OURO PRETO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO

Fv = Fator de Verticalização

Fc = Fator de Conservação

§ 1º – O Valor Unitário do m² da construção (**vu**) será definido pela estrutura e padrão de acabamento da edificação conforme Tabela 1 do Anexo – I desta Lei.

I – Para efeito de classificação dos tipos de estrutura e padrões de acabamentos a que se refere o este parágrafo, poderão ser utilizados os elementos qualificadores definidos em regulamento.

§ 2º – O fator corretivo tipo de uso (**Ftu**) será aplicado conforme Tabela 2 do Anexo – I desta Lei.

§ 3º – O fator aumentativo de área de lazer (**Fal**) será aplicado conforme Tabela 3 do Anexo – I desta Lei.

§ 4º – O fator corretivo de localização (**FI**) será aplicado conforme Tabela 4 do Anexo – I desta Lei.

§ 5º – O fator aumentativo de verticalização (**Fv**) será aplicado conforme Tabela 5 do Anexo – I desta Lei.

§ 6º – O fator de corretivo de conservação (**Fc**) será aplicado conforme Tabela 6 do Anexo – I desta Lei.

Art. 4º – O valor venal do terreno (**VVT**) será obtido, aplicando-se a seguinte fórmula:

VVT = At x Vpn x Fst x Fpt x Ftt x Fmp x Fgau x Fal
--

onde:

VVT = Valor Venal do Terreno
At = Área do Terreno
Vpn = Valor do m ² do terreno por nível
Fst = Fator de Situação do Terreno
Fpt = Fator de Pedologia do Terreno
Ftt = Fator de Topografia do Terreno
Fmp = Fator de Melhoria Públicas
Fgau = Fator de Grandes Áreas Urbanas
Fal = Fator de Área de Lazer

§ 1º – O valor do m² do terreno por nível (**Vpn**) será determinado segundo os níveis estabelecidos na Tabela 7 do Anexo – II desta Lei.



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OURO PRETO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO

§ 2º – O fator corretivo de situação do terreno (**Fst**) será aplicado conforme Tabela 8 do Anexo – II desta Lei.

§ 3º – O fator corretivo de pedologia do terreno (**Fpt**) será aplicado conforme Tabela 9 do Anexo – II desta Lei.

§ 4º – O fator corretivo de topografia do terreno (**Ftt**) será aplicado conforme Tabela 10 do Anexo – II desta Lei.

§ 5º – O fator corretivo de melhorias públicas (**Fmp**) será aplicado conforme Tabela 11 do Anexo – II desta Lei.

§ 6º – O fator corretivo de grandes áreas urbanas (**Fgau**) será aplicado conforme tabela conforme Tabela 12 do Anexo – II desta Lei.

§ 7º – O fator aumentativo de área de lazer (**Fal**) será aplicado conforme Tabela 3 do Anexo – I desta Lei.

Art. 5º – As alíquotas para o cálculo do IPTU do Terreno e do Imóvel Edificado serão as estabelecidas em lei específica nos termos do Art. 13 da Lei Complementar Municipal Nº 2432/2017.

Art. 6º – Os valores do crédito tributário do IPTU nos lançamentos do ano de 2019 seguirão as fórmulas com os seguintes critérios limitadores:

Valor integral do IPTU ou parcelamento seguindo a seguinte fórmula.

I – Para o ano de 2019

$$\text{CREDIPTU19} = \text{IPTU18} + ((\text{IPTU19} - \text{IPTU18}) \times 33\%)$$

onde:

CREDIPTU19 = Crédito tributário do IPTU lançado em 2019

IPTU19 = Valor do IPTU obtido aplicando a alíquota sobre o Valor Venal do Imóvel calculado nos termos desta Lei

IPTU18 = Valor do crédito tributário do IPTU lançado no ano 2018

II – Para o ano de 2020

$$\text{CREDIPTU20} = \text{IPTU18} + ((\text{IPTU20} - \text{IPTU18}) \times 66\%)$$

onde:



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OURO PRETO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO

CREDIPTU20 = Crédito tributário do IPTU lançado em 2020
IPTU20 = Valor do IPTU obtido aplicando a alíquota sobre o Valor Venal do Imóvel calculado nos termos desta Lei
IPTU18 = Valor do crédito tributário do IPTU lançado no ano 2018

III – A partir do ano de 2021, não se aplicará mais a fórmula limitadora de valor, devendo o crédito tributário ser lançado integralmente.

Art. 7º – Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, com efeitos a partir de 1º de janeiro de 2019.

Gabinete do Prefeito Municipal,
Ouro Preto do Oeste, Estado de Rondônia, de dezembro de 2018.

VAGNO GONÇALVES BARROS
PREFEITO



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OURO PRETO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO
ANEXO – I

TABELAS DE COMPOSIÇÃO DO VALOR VENAL DAS EDIFICAÇÕES

Tabela 1 - Valor Unitário do m² da Construção – Vu

VALOR UNITÁRIO DO M ² DA CONSTRUÇÃO		
PADRÃO	ESTRUTURA E PADRÃO DA CONSTRUÇÃO	VALOR DO M ² EM UPFM
1	CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL OU COMERCIAL EM ALVENARIA LUXO	25,00
2	CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL OU COMERCIAL EM ALVENARIA ALTO	15,04
3	CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL OU COMERCIAL EM ALVENARIA MÉDIO	13,99
4	CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL E COMERCIAL EM ALVENARIA POPULAR	12,50
5	CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL OU COMERCIAL EM MADEIRA E ALVENARIA (MISTO) ALTO	13,99
6	CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL OU COMERCIAL EM MADEIRA E ALVENARIA (MISTO) MÉDIO	12,50
7	CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL E COMERCIAL EM MADEIRA E ALVENARIA (MISTO) POPULAR	11,00
8	CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL E COMERCIAL EM MADEIRA ALTO	13,00
9	CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL E COMERCIAL EM MADEIRA MÉDIO	12,50
10	CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL E COMERCIAL EM MADEIRA POPULAR	11,00
11	BARRACÃO INDUSTRIAL E COMERCIAL EM ALVENARIA	13,00
12	BARRACÃO INDUSTRIAL E COMERCIAL COM ESTRUTURA METÁLICA	12,50
13	BARRACÃO INDUSTRIAL E COMERCIAL COM ESTRUTURA DE MADEIRA	11,00

Tabela 2 – Fator Tipo de Uso - Ft_u

TIPO DE USO	
TIPO	ÍNDICE MULTIPLICADOR
RESIDENCIAL	1.0
MISTO	1.1
COMERCIAL	1.1
INDUSTRIAL	0.9

Tabela 3 - Fator de Área de Lazer - Fal

ÁREA DE LAZER	
TIPO ESTRUTURA DE LAZER	ÍNDICE MULTIPLICADOR
INEXISTENTE	1.0
PSICINA	1.1
QUADRA DE ESPORTES	1.1
PSICINA E QUADRA DE ESPORTES	1.2



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OURO PRETO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO

Tabela 4 - Fator de Localização - Fl

FATOR DE LOCALIZAÇÃO	
SETOR	ÍNDICE MULTIPLICADOR
1	1.00
2	0.99
3	0.98
4	0.97
5	0.96
6	0.95
7	0.94
8	0.93
9	0.92

Tabela 5 - Fator de Verticalização - Fv

FATOR DE VERTICALIZAÇÃO	
NÚMERO DE PISOS	ÍNDICE MULTIPLICADOR
1	1.0
2	1.1
3	1.15
4	1.2
ACIMA DE 4	1.3

Tabela 6 - Fator de Conservação - Fc

FATOR DE CONSERVAÇÃO	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ÍNDICE MULTIPLICADOR
NOVO/ÓTIMO	1.1
BOM	1.0
REGULAR	0.8
PRECÁRIA	0.6

28



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OURO PRETO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO - II

TABELAS DE COMPOSIÇÃO DO VALOR VENAL DOS TERRENOIS

Tabela 7 – Valor do m² do Terreno por Nível – Vpn

VALOR NO M ² DO TERRENO	
NÍVEL	VALOR DO M ² EM UPFM
1	19,97
2	15,98
3	11,41
4	6,85
5	5,71
6	4,57
7	3,42
8	2,85
9	2,28

Tabela 8 – Fator de Situação do Terreno - Fst

SITUAÇÃO DO TERRENO	
SITUAÇÃO	ÍNDICE MULTIPLICADOR
ESQUINA MAIS DE UMA FRENTE	1.1
MEIO DA QUADRA	1.0
ENCRAVADO	0.7

Tabela 9 – Fator de Pedologia do Terreno - Fpt

PEDOLOGIA DO TERRENO	
CARACTERÍSTICA	ÍNDICE MULTIPLICADOR
FIRME	1.0
ROCHOSO	0.8
INUNDÁVEL	0.8
ALAGADO	0.6
COMBINAÇÕES DOS ITENS ACIMA	0.6

Tabela 10 – Fator de Topografia do Terreno - Ftt

TOPOGRAFIA DO TERRENO	
CARACTERÍSTICA	ÍNDICE MULTIPLICADOR
PLANO	1.0
ACLIVE	0.9
DECLIVE	0.8
IRREGULAR	0.7

Tabela 11 – Fator de Melhoria Públicas - Fmp

MELHORIAS PÚBLICAS	
MELHORIA	ÍNDICE DE DECRÉSCIMO
PAVIMENTAÇÃO	0.14
REDE DE ÁGUA	0.05
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	0.05
COLETA DE LIXO	0.05



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OURO PRETO DO OESTE
GABINETE DO PREFEITO

- Encontrando-se presentes todas as melhorias acima considerar-se-á:
Fmp = 1

- Na ausência de uma das melhorias aplicar-se-á a seguinte fórmula.

$$Fmp = 1 - (id)$$

onde:

Fmp = Fator de melhorias públicas

id = Índice de decréscimo relacionado aos melhoramentos
"inexistentes"

- Não existindo duas ou mais melhorias, o índice de decréscimo (**id**) é igual ao somatório dos índices dos melhoramentos "inexistentes" (para aplicação da fórmula).

Tabela 12 – Fator corretivo de grandes áreas urbanas - Fgau

FATOR CORRETIVO DE GRANDES ÁREAS URBANAS	
TAMANHO DO TERRENO	ÍNDICE MÚLTIPLICADOR
ATÉ 5.000 m ²	1.0
5.001 a 6.000m ²	0.9
6.001 a 7.000m ²	0.8
7.001 a 10.000m ²	0.7
10.001 a 20.000m ²	0.6
Acima de 20.000m ²	0.4



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OURO PRETO DO OESTE
ESTADO DE RONDÔNIA
PROCURADORIA JURÍDICA
PARECER JURÍDICO Nº 819 /2018

ORIGEM: SEMPLAF
PROPONENTE: Poder Executivo
OBJETO: Projeto de Lei nº

DOS FATOS E FUNDAMENTOS:

Veio o presente Projeto de Lei que "Estabelece a Planta Genérica de Valores para a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, do Município de Ouro Preto do Oeste, Estado de Rondônia,

A Lei Municipal nº 2432 de 22 de dezembro de 2017 que, Dispõe sobre Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) no âmbito do Município da Estância Turística de Ouro Preto do Oeste RO, estabelece no seu artigo 10, que o valor venal dos imóveis será apurado com base na Planta Genérica de Valores Imobiliários.

O Poder Executivo, mediante procedimento licitatório, contratou uma empresa especializada para prestação de serviços de Geoprocessamento para atualização de cadastro imobiliário, com a elaboração da Planta Genérica de Valores, e dentre outros serviços.

Após os levantamentos necessários através do nível fiscal e do setor fiscal foi apurado o valor venal dos terrenos por m².

A Planta Genérica de Valores para cobrança do IPTU pelo Poder Executivo, tem por objetivo atualização do valor venal dos imóveis urbanos.

Portanto, o Projeto de Lei estabelece a Planta Genérica de Valores para cobrança do IPTU no exercício de 2019, que atualiza os valores dos imóveis urbanos no âmbito deste Município, que encontravam-se desatualizados há mais de 10 anos.

Alertamos que a definição da base de cálculo com os respectivos valores deverá ser fixada/aprovada através de lei específica no exercício vigente, ou seja, até 31 de dezembro de 2018, em obediência ao princípio da anterioridade nonagesimal previsto no artigo 150, III, "c" da CF/88.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OURO PRETO DO OESTE
ESTADO DE RONDÔNIA
PROCURADORIA JURÍDICA

Art. 150. Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios:

III - cobrar tributos:

c) antes de decorridos noventa dias da data em que haja sido publicada a lei que os instituiu ou aumentou, observado o disposto na alínea b;

Vale aqui frisar que para a criação deste projeto de lei, foi com a orientação dos técnicos do Programa de Modernização e Governança das Fazendas Municipais de Rondônia e do Desenvolvimento Econômico-Sustentável dos Municípios - PROFAZ, direcionado a elaboração do presente projeto de lei.

O Programa de Modernização e Governança das Fazendas Municipais e Desenvolvimento Econômico-Sustentável dos Municípios de Rondônia (Profaz), é uma iniciativa do Tribunal de Contas de Rondônia (TCE-RO) e do Ministério Público de Contas (MPC-RO) em parceria com outras instituições.

Os benefícios para o desenvolvimento dos municípios rondonienses obtidos a partir da implantação do Programa de Modernização e Governança das Fazendas Municipais do Estado de Rondônia e do Desenvolvimento Econômico-Sustentável dos Municípios (Profaz).

É um trabalho proativo do Tribunal de Contas com diversos e importantes parceiros, o qual possibilitará, entre outros benefícios, fazer o alinhamento de boas práticas e ações realizadas pelas fazendas nas três esferas: federal, estadual e municipal", enfatizando que o objetivo é a modernização, atualização e/ou consolidação da legislação tributária, em especial o Código Tributário Municipal (CTM), em sintonia com todas as normas em vigor, incluindo a Lei Orgânica do Município (LOM).

O Profaz não tem como objetivo aumento de impostos, mas sim possibilitar a formação de uma consciência pública sobre o aspecto social do tributo, para que este seja revertido em benefício da sociedade, através de serviços de qualidade na saúde, educação, segurança e tantas outras áreas importantes.

O Profaz tem como foco a governança econômico-fazendária dos municípios rondonienses, além do desenvolvimento econômico-sustentável, prevalecendo a solidariedade, a cooperação e a sustentabilidade, bem como o aperfeiçoamento de mecanismos de transparência da gestão fiscal e de comunicação com a sociedade local.

d



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE OURO PRETO DO OESTE
ESTADO DE RONDÔNIA
PROCURADORIA JURÍDICA

São pilares do referido programa: a promoção da regularização fundiária e a utilização de tecnologia e inovação voltadas à produção, respeitando-se o meio ambiente; a redução da burocracia e atração de novas empresas; o despertamento do empreendedorismo e a melhoria das empresas locais no tocante à competitividade, resultando no fortalecimento da economia e das finanças municipais, com incremento da receita e também do bem-estar da coletividade.

O Profaz proporciona aos agentes públicos dos municípios a aquisição de conhecimentos e via de consequência a concretização de uma gestão pública ainda mais eficaz e inovadora, dentro dos parâmetros estabelecidos pela lei.

Portanto, o Poder Executivo terá atualização cadastral do Município, com a correção dos registros dos imóveis, e consequentemente efetuar a cobrança dos impostos de forma mais adequada com a nossa realidade, que chamamos de Justiça Fiscal, onde os contribuintes são cobrados igualmente de acordo com a sua propriedade e respectivas construções.

DA CONCLUSÃO

Em face do exposto, entende-se que o Projeto de Lei que "Estabelece a Planta Genérica de Valores para a Cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, do Município de Ouro Preto do Oeste, Estado de Rondônia", sob exame encontra-se em conformidade com as normas estabelecidas pela Constituição Federal e demais pertinentes, estando apto para ser votado.

É o parecer, S.M.J.

Ouro Preto do Oeste, em 05 de dezembro de 2018.


LUCINEI FERREIRA DE CASTRO
PROCURADORA DO MUNICÍPIO



PLANTA GENÉRICA DE VALORES

OURO PRETO DO OESTE

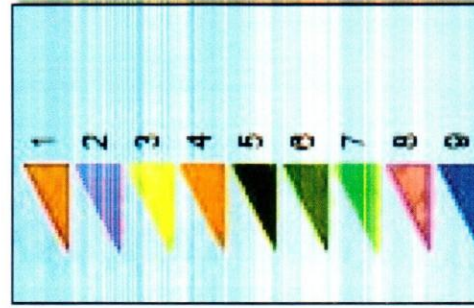
NÍVEL FISCAL

É uma variável determinante de valores genéricos por m² de terreno. Para sua definição são levados em conta a localização, o entorno, as condições gerais da região onde o terreno está localizado e consequentemente os valores de mercado praticados naquela região.

NÍVEL FISCAL



LEGENDA



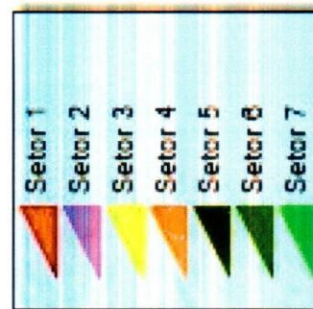
SETOR FISCAL

É o agrupamento de imóveis, que passam pela observação de semelhanças geográficas, características de padrões de construções, ou outras características que possam estabelecer razão lógica para determinar um agrupamento imobiliário que mantenha entre as unidades existentes uma condição de valorização ou desvalorização homogênea.

SETOR FISCAL



LEGENDA



VALOR VENAL DO TERRENO

Valor do m² do Terreno por Nível - Vpn

VALOR NO M² DO TERRENO		
NÍVEL	VALOR DO M² EM R\$	VALOR DO M² EM UPFM
1	777,63	19,97
2	622,26	15,98
3	444,31	11,41
4	266,74	6,85
5	222,35	5,71
6	177,96	4,57
7	133,17	3,42
8	110,98	2,85
9	88,78	2,28

UPFM = 38,94

Fator de Situação do Terreno - Fst

SITUAÇÃO DO TERRENO	
SITUAÇÃO	ÍNDICE MULTIPLICADOR
ESQUINA MAIS DE UMA FRENTE	1.1
MEIO DA QUADRA	1.0
ENCRAVADO	0.7

Fator de Topografia do Terreno - Ftt

TOPOGRAFIA DO TERRENO	
CARACTERÍSTICA	ÍNDICE MULTIPLICADOR
PLANO	1.0
ACLIVE	0.9
DECLIVE	0.8
IRREGULAR	0.7

Fator de Pedologia do Terreno - Fpt

PEDOLOGIA DO TERRENO	
CARACTERÍSTICA	ÍNDICE MULTIPLICADOR
FIRME	1.0
ROCHOSO	0.8
INUNDÁVEL	0.8
ALAGADO	0.6
COMBINAÇÕES DOS ITENS ACIMA	0.6

Fator de Melhorias Públicas - Fmp

MELHORIAS PÚBLICAS	
MELHORIA	ÍNDICE DE DECRÉSCIMO
PAVIMENTAÇÃO	0.14
REDE DE ÁGUA	0.05
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	0.05
COLETA DE LIXO	0.05

VALOR VENAL EDIFICAÇÃO

Tabela 1 - Valor Unitário do m² da Construção - Vu

VALOR UNITÁRIO DO M² DA CONSTRUÇÃO			
PADRÃO	ESTRUTURA E PADRÃO DA CONSTRUÇÃO	VALOR DO M² EM R\$	VALOR DO M² EM UPFM
1	CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL OU COMERCIAL EM ALVENARIA LUXO	973,50	25,00
2	CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL OU COMERCIAL EM ALVENARIA ALTO	585,66	15,04
3	CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL OU COMERCIAL EM ALVENARIA MÉDIO	544,77	13,99
4	CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL E COMERCIAL EM ALVENARIA POPULAR	486,75	12,50
5	CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL OU COMERCIAL EM MADEIRA E ALVENARIA (MISTO) ALTO	544,77	13,99
6	CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL OU COMERCIAL EM MADEIRA E ALVENARIA (MISTO) MÉDIO	486,75	12,50
7	CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL E COMERCIAL EM MADEIRA E ALVENARIA (MISTO) POPULAR	428,34	11,00
8	CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL E COMERCIAL EM MADEIRA ALTO	506,22	13,00
9	CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL E COMERCIAL EM MADEIRA MÉDIO	486,75	12,50
10	CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL E COMERCIAL EM MADEIRA POPULAR	428,34	11,00
11	BARRACÃO INDUSTRIAL E COMERCIAL EM ALVENARIA	506,22	13,00
12	BARRACÃO INDUSTRIAL E COMERCIAL COM ESTRUTURA METÁLICA	486,75	12,50
13	BARRACÃO INDUSTRIAL E COMERCIAL COM ESTRUTURA DE MADEIRA	428,34	11,00

Fator de Localização - Fl

FATOR DE LOCALIZAÇÃO	
SETOR	ÍNDICE MULTIPLICADOR
1	1.00
2	0.99
3	0.98
4	0.97
5	0.96
6	0.95
7	0.94
8	0.93
9	0.92

Fator Tipo de Uso - FtU

TIPO DE USO	
TIPO	ÍNDICE MULTIPLICADOR
RESIDENCIAL	1.0
MISTO	1.1
COMERCIAL	1.1
INDUSTRIAL	0.9

Fator de Verticalização - Fv

FATOR DE VERTICALIZAÇÃO	
NÚMERO DE PISOS	ÍNDICE MULTIPLICADOR
1	1.0
2	1.1
3	1.15
4	1.2
ACIMA DE 4	1.3

Fator de Área de Lazer - Fal

ÁREA DE LAZER	
TIPO ESTRUTURA DE LAZER	ÍNDICE MULTIPLICADOR
INEXISTENTE	1.0
PSICINA	1.1
QUADRA DE ESPORTES	1.1
PSICINA E QUADRA DE ESPORTES	1.2

Fator de Conservação - Fc

FATOR DE CONSERVAÇÃO	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ÍNDICE MULTIPLICADOR
NOVO/ÓTIMO	1.1
BOM	1.0
REGULAR	0.8
PRECÁRIA	0.6

AMOSTRA DOS IMÓVEIS



AMOSTRA DOS IMÓVEIS

Amostra Comercial nº 1

Bairro: ----- Jardim Aeroporto

Setor ----- 02

Quadra ----- 189

Lote ----- 33

Logradouro ----- Rua dos Lírios

Tipo ----- Madeira Alto

Área do Terreno (m²) ----- 200,20

Área da Edificação (m²) – 80,50

Tabela 1 - Amostra Comercial 1

Valor de Mercado (R\$)	95.000,00
Valor do IPTU com base no valor de mercado (R\$)	142,50

Fonte: Contato Telefônico com o proprietário

Tabela 2 - Amostra Valor Venal Atual 1

Valor Venal Atual (R\$)	2.370,83
Valor do IPTU com base no valor venal atual (R\$)	77,88

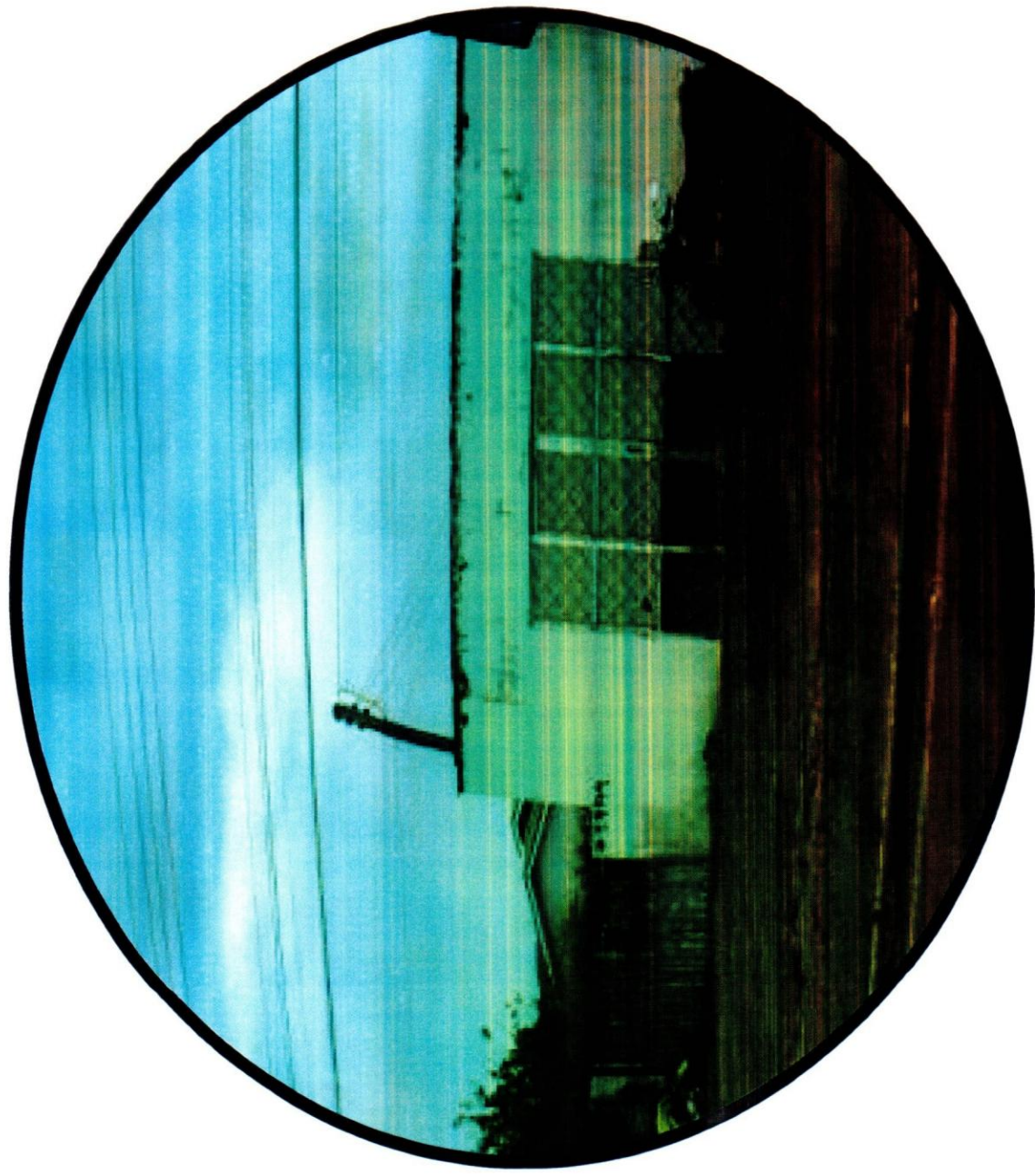
Fonte: Certidão de Característica - Prefeitura

Tabela 3 - Amostra Valor Venal da Nova PGV 1

Valor Venal da Nova PGV (R\$)	56.487,57
Valor do IPTU com base no valor venal da nova PGV (R\$) – 1º ano	89,58
Valor do IPTU com base no valor venal da nova PGV (R\$) – 2º ano	101,28
Valor do IPTU com base no valor venal da nova PGV (R\$) – 3º ano	112,98

Figura 1 - Amostra Comercial 1

AMOSTRA DOS IMÓVEIS



AMOSTRA DOS IMÓVEIS

Amostra Comercial nº 2

Bairro: ----- União
Setor ----- 02
Quadra ----- 36
Lote ----- 234
Logradouro ----- Avenida Daniel Comboni
Tipo ----- Alvenaria médio
Área do Terreno (m²) ----- 270,99
Área da Edificação (m²) – 115,00

Tabela 4 - Amostra Comercial 2

Valor de Mercado (R\$)	210.000,00
Valor do IPTU com base no valor de mercado (R\$)	315,00

Fonte: Contato Telefônico com o proprietário

Tabela 5 - Amostra Valor Venal Atual 2

Valor Venal Atual (R\$)	9.160,56
Valor do IPTU com base no valor venal atual (R\$)	128,25

Fonte: Certidão de Característica - Prefeitura

Tabela 6 - Amostra Valor Venal da Nova PGV 2

Valor Venal da Nova PGV (R\$)	223.695,12
Valor do IPTU com base no valor venal da nova PGV (R\$) – 1º ano	197,35
Valor do IPTU com base no valor venal da nova PGV (R\$) – 2º ano	266,45
Valor do IPTU com base no valor venal da nova PGV (R\$) – 3º ano	335,54

AMOSTRA DOS IMÓVEIS



AMOSTRA DOS IMÓVEIS

Amostra Comercial nº 3

Bairro: ----- Alvorada
Setor ----- 01
Quadra ----- 51
Lote ----- 345
Logradouro ----- Rua Manoel José da Rocha
Tipo ----- Residencial Alvenaria Alto
Área do Terreno (m²) ----- 458,23
Área da Edificação (m²) - 127,50

Tabela 7 - Amostra Comercial 3

Valor de Mercado (R\$)	60.000,00
Valor do IPTU com base no valor de mercado (R\$)	600,00

Fonte: Contato Telefônico com o proprietário

Tabela 8 - Amostra Valor Venal Atual 3

Valor Venal Atual (R\$)	1.636,62
Valor do IPTU com base no valor venal atual (R\$)	147,30

Fonte: Certidão de Característica - Prefeitura

Tabela 9 - Amostra Valor Venal da Nova PGV 3

Valor Venal da Nova PGV (R\$)	34.264,32
Valor do IPTU com base no valor venal da nova PGV (R\$) – 1º ano	212,41
Valor do IPTU com base no valor venal da nova PGV (R\$) – 2º ano	27752
Valor do IPTU com base no valor venal da nova PGV (R\$) – 3º ano	342,64

AMOSTRA DOS IMÓVEIS



AMOSTRA DOS IMÓVEIS

Amostra Comercial nº 4

Bairro: ----- União

Setor ----- 02

Quadra -----81

Lote ----- 150

Logradouro ----- Avenida Daniel Camboni

Tipo ----- Alvenaria Alto

Área do Terreno (m²) ----- 448,11

Área da Edificação (m²) ---- 141,96

Amostra Comercial 4

Valor de Mercado (R\$)	450.000,00
Valor do IPTU com base no valor de mercado (R\$)	675,00

Fonte: Contato Telefônica com o proprietário

Tabela 20 - Amostra Valor Venal Atual 4

Valor Venal Atual (R\$)	16.612,11
Valor do IPTU com base no valor venal atual (R\$)	299,02

Fonte: Certidão de Característica - Prefeitura

Tabela 21 - Amostra Valor Venal da Nova PGV 4

Valor Venal da Nova PGV (R\$)	417.384,89
Valor do IPTU com base no valor venal da nova PGV (R\$) – 1º ano	408,04
Valor do IPTU com base no valor venal da nova PGV (R\$) – 2º ano	517,06
Valor do IPTU com base no valor venal da nova PGV (R\$) – 3º ano	626,08

AMOSTRA DOS IMÓVEIS



AMOSTRA DOS IMÓVEIS

Amostra Comercial nº 5

Bairro: ----- Jardim Tropical
Setor ----- 02
Quadra ----- 08
Lote ----- 474
Logradouro ----- Rua dos Seringueiros
Tipo ----- Alvenaria Alto
Área do Terreno (m²) ----- 445,95
Área da Edificação (m²) – 519,82

Amostra Comercial 5

Valor de Mercado (R\$)	1.8000.000,00
Valor do IPTU com base no valor de mercado (R\$)	2.700,00

Fonte: Contato Telefônico com o proprietário

Tabela 23 - Amostra Valor Venal Atual 5

Valor Venal Atual (R\$)	47.215,14
Valor do IPTU com base no valor venal atual (R\$)	724,52

Fonte: Certidão de Característica - Prefeitura

Tabela 24 - Amostra Valor Venal da Nova PGV 5

Valor Venal da Nova PGV (R\$)	970.393,11
Valor do IPTU com base no valor venal da nova PGV (R\$) – 1º ano	968,21
Valor do IPTU com base no valor venal da nova PGV (R\$) – 2º ano	1.211,90
Valor do IPTU com base no valor venal da nova PGV (R\$) – 3º ano	1.455,59

AMOSTRA DOS IMÓVEIS



AMOSTRA DOS IMÓVEIS

Amostra Comercial nº 6

Bairro: ----- Colina Park
Setor ----- 08
Quadra ----- 42
Lote ----- 57
Logradouro ----- Rua Maria Alves Campos
Tipo ----- Terreno
Área do Terreno (m²) ----- 306,52
Área da Edificação (m²) – 0,00

Amostra Comercial 6

Valor de Mercado (R\$)	65.000,00
Valor do IPTU com base no valor de mercado (R\$)	650,00

Fonte: Contato Telefônica com o proprietário

Amostra Valor Venal Atual 6

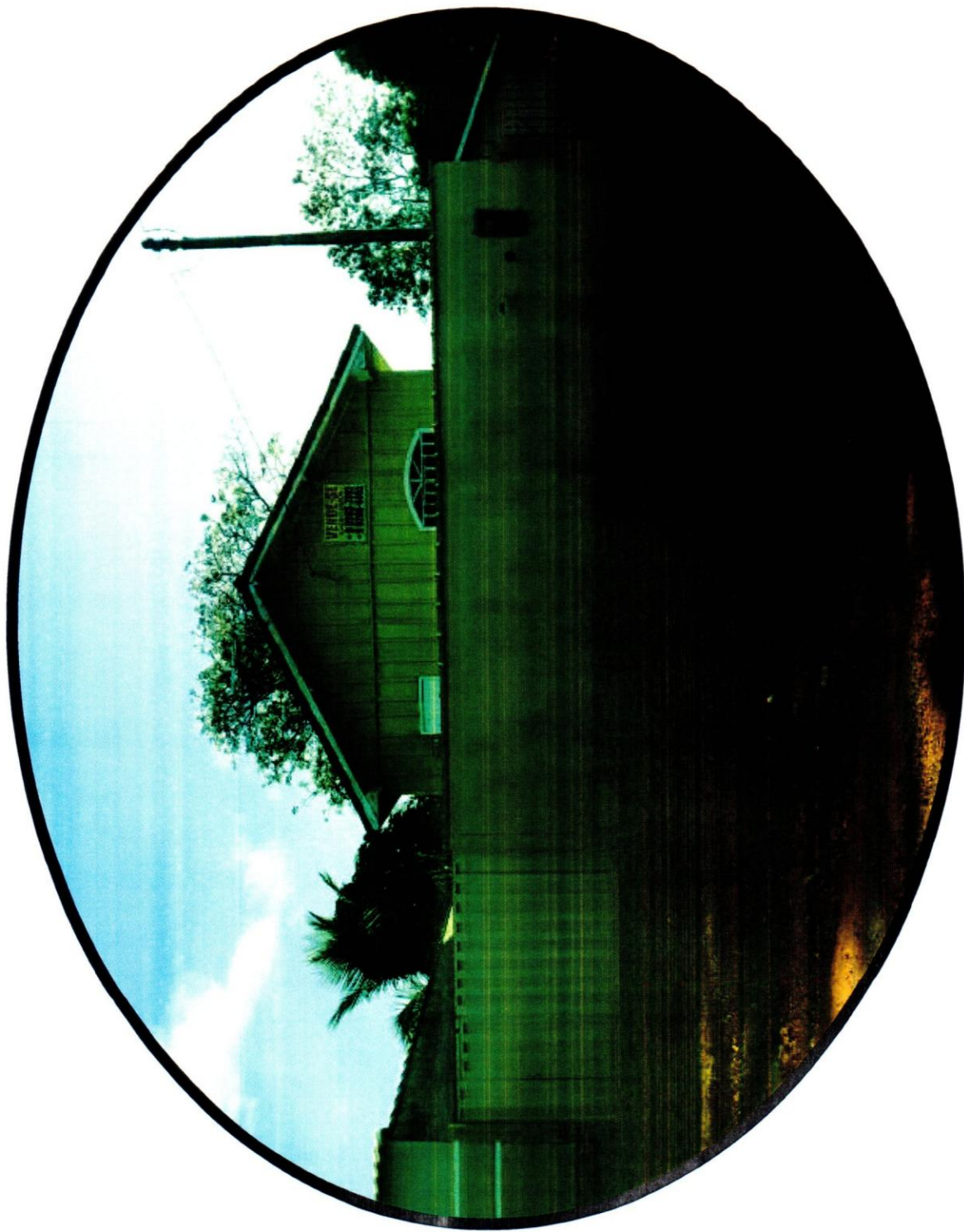
Valor Venal Atual (R\$)	842,93
Valor do IPTU com base no valor venal atual (R\$)	77,88

Fonte: Certidão de Característica - Prefeitura

Amostra Valor Venal da Nova PGV 6

Valor Venal da Nova PGV (R\$)	60.001,71
Valor do IPTU com base no valor venal da nova PGV (R\$) – 1º ano	251,93
Valor do IPTU com base no valor venal da nova PGV (R\$) – 2º ano	425,98
Valor do IPTU com base no valor venal da nova PGV (R\$) – 3º ano	600,02

AMOSTRA DOS IMÓVEIS



AMOSTRA DOS IMÓVEIS

Amostra Comercial nº 7

Bairro: ----- Do INCRA
Setor ----- 02
Quadra ----- 175
Lote ----- 479
Logradouro ----- Rua Ana Nery
Tipo ----- Madeira Alto
Área do Terreno (m²) ----- 360,00
Área da Edificação (m²) — 64,90

+ Amostra Comercial 7

Valor de Mercado (R\$)	170.000,00
Valor do IPTU com base no valor de mercado (R\$)	255,00

Fonte: Contato Telefônica com o proprietário

Amostra Valor Venal Atual 7

Valor Venal Atual (R\$)	6.003,46
Valor do IPTU com base no valor venal atual (R\$)	77,88

Fonte: Certidão de Característica - Prefeitura

Amostra Valor Venal da Nova PGV 7

Valor Venal da Nova PGV (R\$)	98.919,59
Valor do IPTU com base no valor venal da nova PGV (R\$) – 1º ano	101,38
Valor do IPTU com base no valor venal da nova PGV (R\$) – 2º ano	124,88
Valor do IPTU com base no valor venal da nova PGV (R\$) – 3º ano	148,38

FIM

