



BOLETIM OFICIAL DO MUNICÍPIO

Instituído pela Lei Municipal nº 014 de 08 de julho de 1997

ADMINISTRAÇÃO DO EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO TIAGO ROBERTO LISBOA
ANO XXVII – CAPIM-PB – SEGUNDA – FEIRA 11 DE NOVEMBRO DE 2024 PAG-1

ATOS DO PODER EXECUTIVO



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM
GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 408/2024

DE 11 DE NOVEMBRO DE 2024.

INSTITUI A PLANTA GENÉRICA DE VALORES E DEFINE CRITÉRIOS PARA A APURAÇÃO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS SUJEITOS À INCIDÊNCIA DO IPTU DESTA MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CAPIM PB: FAÇO SABER QUE O PODER LEGISLATIVO DO MUNICÍPIO DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

CAPÍTULO I CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Art. 1º A planta genérica de valores ora instituída é o instrumento através do qual se define o valor médio do metro quadrado das regiões integrantes da área urbana deste Município.

Art. 2º Para fins da definição tratada no artigo anterior, fica determinada a divisão espacial da área urbana desta Cidade em 3 regiões: a Central, Adjacências (Bairros) e Distrito.

§ Único A divisão espacial objeto deste artigo está representada no cadastro de logradouros e bairros, de responsabilidade do setor de tributos do município.

Art. 3º O presente instrumento apenas constitui o modelo oficial e um dos meios de se obter o valor venal dos imóveis localizados neste Município.

Art. 4º Os valores médios obtidos a partir desta planta genérica servirão de base para a atualização dos valores venais dos imóveis sujeitos à incidência do IPTU.

§ 1º A referida atualização deverá ocorrer de forma progressiva e gradual, a ser estabelecida na regulamentação específica.

§ 2º Fica autorizada a redução de até 50% sobre o valor a ser pago a título de IPTU, sempre que os valores obtidos se mostrarem elevados em relação ao ano anterior, e que não tenha havido aumento de áreas ou mudança de uso.

§ 3º A redução será avaliada através de fiscalização realizada pelo setor responsável.

CAPÍTULO II DOS VALORES OBTIDOS

Art. 5º Os valores padrões aqui estabelecidos foram definidos em conformidade com valores regionais, e observando a realidade do município e o poder contributivo dos contribuintes de Capim.

Art. 6º Para a efetiva obtenção do valor médio do metro quadrado de cada região foram selecionados através de critérios, observando as características das ruas descritos e pontuados nos anexos que seguem nessa referida lei.

Art. 7º O valor médio do metro quadrado de cada rua será devidamente registrado na regulamentação específica acima mencionada.

CAPÍTULO III DA ATUALIZAÇÃO

Art. 8º A atualização do valor venal dos imóveis sujeitos ao IPTU somente terá seu início a partir do primeiro exercício financeiro seguinte ao da aprovação desta Lei.

Parágrafo único. A cautela adotada no presente artigo visa respeitar os princípios tributários da irretroatividade e da não surpresa.

Art. 9º A atualização do valor venal dos imóveis deverá ser feita conforme as orientações constantes na regulamentação específica a ser editada pelo Executivo local.

Art. 10. Para assegurar a efetividade e lisura do processo de atualização do valor venal dos imóveis objeto desta norma, caberá à Secretaria Municipal de Finanças ao assunto providenciar o cálculo e a guarda dos valores de todos imóveis sujeitos à incidência dos tributos antes mencionados.

Art. 11. Fica a administração autorizada a aplicar a atualização dos valores apurados de forma progressiva, da seguinte forma:

- I. Aplicação de 50% no primeiro ano.
- II. Aplicação de 70% no segundo ano.
- III. Aplicação de 100% no terceiro ano.

CAPÍTULO IV CONSIDERAÇÕES FINAIS

Art. 11. O Município fica obrigado a manter atualizados os valores médios aqui indicados através de processos periódicos próprios.

§ 1º Os valores médios citados no artigo acima são definidos nos anexos que compõem a fórmula de cálculo e tabelas de preços.

§ 2º A periodicidade acima apontada deverá ser de no máximo 4 anos, contados da primeira atualização.

§ 3º A atualização de que trata este artigo deverá ser feita por comissão específica, a ser formada nos mesmos moldes da atual.

Art. 12. Fazem parte dessa lei, a expressão de cálculo, as tabelas e todas as regras para se obter o valor venal dos imóveis urbanos.

Parágrafo único. Os imóveis acima mencionados constituem-se em terrenos e prédios de vários tipos ou padrões construtivos, de modo a contemplar a realidade imobiliária local.

Art. 13. Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

GABINETE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM, EM 11 DE NOVEMBRO DE 2024.



Tiago Roberto Lisboa
Prefeito Constitucional

PLANTA GENÉRICA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO MUNICÍPIO DE CAPIM PB

Fórmula de Cálculo do valor venal de imóvel urbano:

$$VVI = VVT + VVEd$$

onde:

VVI = valor venal do imóvel.

VVT = valor venal do terreno.

VVEd = valor venal da edificação.

Cálculo do valor venal do terreno:

$$VVT = AT \times VM^2T \times FCT$$

onde:

VVT = valor venal do terreno.

AT = área do terreno

VM²T = valor do metro quadrado de terreno. (Anexo I)

FCT = fatores de correção de terreno. (Anexo II)

Cálculo do valor venal da edificação:

$$VVEd = AEd \times VM^2E \times FCE$$

onde:

VVEd = valor venal da edificação

AEd = área edificada da unidade.

VM²E = valor do metro quadrado da edificação (Anexo III)

FCE = fatores corretivos da edificação (Anexo IV)

ANEXO I

VALORES DE METRO QUADRADO DE TERRENO (TERRA NUA) - VMT

O valor de metro quadrado da terra nua, será de acordo com as características de cada bairro, presente no cadastro do município, levando em consideração as características urbanas, estrutura, fatores de melhoria e instrumentos urbanos públicos.

A tabela de esquema de pontuação e seus valores é definida pela administração municipal, e pode sofrer alterações e ajustes de valores, de acordo com as mudanças na estrutura das ruas, ou valorização da terra.

A tabela de cadastro dos bairros, faz parte deste Anexo sendo instrumento para definição do VMT.

VALORES DE METRO QUADRADO DE TERRENO (TERRA NUA)

O valor de metro quadrado de terra nua, segue o esquema de preços a seguir:

Item I: Fator de localização

LOCALIZAÇÃO	VALOR EM R\$
CENTRO	15
CONJ. BELA VISTA	8
MANGUEIRA	7
DISTRITO	10
JORDÃO	7
ABEL CARNEIRO	7

ANEXO II

FATORES CORRETIVOS DO TERRENO - FCT

Os fatores de correção do terreno são:

SITUAÇÃO DO LOTE	Peso
Frente	1,0
Esquina	1,2
Vila/Galeria	0,8
Fundos	0,6
Quadra	1,8
Gleba	0,3

TOPOGRAFIA	Peso
Plano	1,0
Aclive	0,9
Declive	0,9
Irregular	0,8

OCUPAÇÃO	Peso
Edificado	1,0
Em construção	0,9
Sem ocupação	1,0
Ruínas	0,6

ANEXO III**VALOR DE M² DE ÁREA CONSTRUÍDA DE ACORDO COM O
PADRÃO CONSTRUTIVO - LME**

PADRÃO	VALOR RS M²
Alto	50
Médio	35
Baixo	20

ANEXO IV**FATORES CORRETIVOS DE ÁREA EDIFICADA**

Os fatores de correção da edificação são:

ALINHAMENTO	Peso
Alinhada	1,0
Recuada	0,9
Conjugada	0,8

CLASSIFICAÇÃO ARQUITETONICA	Peso
Casa/Apartamento	1,0
Prédio Público	0,9
Prédio Comercial	1,1
Garagem	1,0
Especial	1,2

CONSERVAÇÃO	Peso
Nova/Ótima	1,2
Boa	1,0
Regular	0,9
Ruim	0,8



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM
Gabinete do Prefeito

BOM
BOLETIM OFICIAL DO MUNICÍPIO

PREFEITO
TIAGO ROBERTO LISBOA

VICE-PREFEITO
JOSÉ SOARES DE LIMA

SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO
VALDECIO DE ARAGÃO ROCHA

ELABORAÇÃO
EDNALDO LOPES DE OLIVEIRA
EMERSON EMANUEL COELHO DA SILVA

TIRAGEM 05
EXEMPLARES