



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**SÃO MIGUEL**  
**DO ARAGUAIA**  
SÃO MIGUEL RUMO AO PROGRESSO

ADM 2021/2024

GABINETE DA PREFEITA Ofício GP/SMA nº 438, de 08 de dezembro de 2021.

À Sua Excelência o Senhor

Vereador JOÃO BATISTA GARCIA COSTA

Presidente da Câmara Municipal de SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA - GO

Senhor Presidente,

Nos termos dos artigos 41 e 56 da Lei Orgânica Municipal, tenho a honra de encaminhar para deliberação desta Casa Legislativa, anexa proposta de Projeto de Lei Complementar que "INSTITUI A NOVA PLANTA DE VALORES GENÉRICOS DE VALORES DOS TERRENOS E TABELA DE PREÇOS DE CONSTRUÇÃO DA ZONA URBANA DO MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA E POVOADOS, PARA O EXERCÍCIO DE 2022, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

Tal projeto, se faz acompanhar pela Mensagem de Encaminhamento onde estão inseridas as devidas justificativas para tal pretensão, que são na sua essência a imperiosa necessidade em se promover as adaptações visando o incremento de receita e também a aplicabilidade do amplo conceito de "justiça fiscal e social" na instituição do tributo IPTU.

Consoante os termos do disposto no art. 28 da Lei Orgânica do Município de São Miguel do Araguaia – GO, então, venho "CONVOCAR EXTRAORDINARIAMENTE A CÂMARA MUNICIPAL" para que possa deliberar a respeito dessa matéria ainda no exercício de 2021.

Contando mais uma vez com a auspiciosa atenção de Vossa Excelência e Dignos Pares, aproveitamos a oportunidade para apresentar-lhe nossos protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

  
AZAÍDE DONIZETTI BORGES MARTINS  
Prefeita Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**SÃO MIGUEL**  
**DO ARAGUAIA**  
SÃO MIGUEL RUMO AO PROGRESSO  
ADM 2021/2024

Mensagem ao Projeto de Lei Complementar nº 54, de 08 de dezembro de 2021.

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de São Miguel do Araguaia,

Ilustres Pares,

Submetemos à deliberação desta Augusta Casa Legislativa proposta de Projeto de Lei complementar que "INSTITUI A NOVA PLANTA DE VALORES GENÉRICOS E DE VALORES DOS TERRENOS E TABELA DE PREÇOS DE CONSTRUÇÃO DA ZONA URBANA DO MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA E POVOADOS, PARA O EXERCÍCIO DE 2022, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

Considerando a "Defasagem do Valor Venal dos Imóveis", onde verificamos a disparidade entre os valores venais atuais e aqueles atribuídos pela real comercialização do imóvel, evidenciando que os valores constantes da atual planta de valores estão defasados.

Considerando a aplicação dos percentuais a título de atualização Monetária da Planta de Valores até o exercício de 2021, projetados pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M ainda não corrigem conforme o real crescimento do nosso município.

Considerando a evidente necessidade, de que a Administração Municipal deve realizar à imediata revisão da planta de valores, atualizando-a próxima aos preços praticados pelo mercado imobiliário local atual.

Considerando que a manutenção de bases de cálculos de impostos em valores comprovadamente defasados pode ser caracterizada como "renúncia de receita", prática reprovável e combatida pela legislação, nos termos definidos no art. 70 da Constituição Federal e no art. 14 da Lei Complementar nº 101/2000 - LRF.

Considerando a necessidade cada vez maior de adequar os tributos municipais, enquadrando-os dentro de uma legislação específica, o Executivo Municipal apresenta o presente Projeto de Lei nº



54/2021, entendendo que sua aprovação e aplicação viabilizará a execução de um equilíbrio e justiça fiscal, em que os tributos devam representar o valor real para a aplicação da Lei, otimizando, claro a arrecadação, porém dentro de limites condizentes ao princípio da razoabilidade.

Por essas razões retro alinhavadas tidas como de “relevantíssimo interesse público” – vez que cuidam de valores altruísticos, quais sejam a vida e a arrecadação suficiente para essa proteção – venho, nos termos do art. 28 da Lei Orgânica do município de São Miguel do Araguaia – GO, CONVOCAR EXTRAORDINARIAMENTE A CÂMARA MUNICIPAL para apreciar e deliberar a presente matéria.

Assim, de forma robusta está justificada a presente mensagem, submetendo o presente Projeto de Lei Complementar, para que seja analisado e aprovado, de acordo ao Processo Legislativo adequado por esta Casa de Leis.

Respeitosamente,

  
AZAIDE DONIZETTI BORGES MARTINS  
Prefeita Municipal





PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**SÃO MIGUEL**  
**DO ARAGUAIA**  
SÃO MIGUEL RUMO AO PROGRESSO  
ADM 2021/2024

PROJETO DE LEI Nº 054, DE 08 DE DEZEMBRO DE 2021.

**"INSTITUI A NOVA PLANTA DE VALORES  
GENÉRICOS DE VALORES DOS TERRENOS E  
TABELA DE PREÇOS DE CONSTRUÇÃO DA ZONA  
URBANA DO MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO  
ARAGUAIA E POVOADOS, PARA O EXERCÍCIO  
DE 2022, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".**

A PREFEITA MUNICIPAL DE SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA,  
ESTADO DE GOIÁS, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, FAZ SABER  
QUE A CÂMARA MUNICIPAL, APROVOU E ELA SANCIONA A SEGUINTE  
LEI:

**Art. 1º.** Ficam aprovadas, a nova Planta Genérica de  
Valores dos Terrenos e a Tabela de Preços de Construções,  
elaboradas para efeito de cálculo do valor venal dos imóveis  
a serem utilizadas para lançamento do Imposto Predial e  
Territorial Urbano da Zona Urbana do município de São Miguel  
do Araguaia e povoados, para o exercício de 2022, constantes  
nos **Anexos I a IV** desta Lei.

**Art. 2º.** Para efeitos de tributação, a apuração dos  
valores venais dos imóveis do município de São Miguel do  
Araguaia e de seus povoados, serão processados de acordo com  
as normas estabelecidas nesta Lei, em conformidade com a Lei  
Complementar Nº. 001 de 22 de dezembro de 2003, CTM - Código  
Tributário Municipal de SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA, e suas  
alterações.

**Art. 3º.** Os valores unitários por metro quadrado  
dos terrenos localizados em suas camadas das Áreas de Valores  
e dos corredores especiais são estabelecidos no **Anexo I** desta  
Lei.

§ 1º. Entende-se como Áreas de Valores, as áreas  
delimitadas por cores e pelos contornos assinalados e  
definidos no mapa do município de SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA -  
**Anexo III**, definidas pela similaridades de suas  
características.

§ 2º. Os valores determinados nas Áreas de Valores, serão lançados no sistema de cálculo, como Zona Fiscal de acordo com a cor aprovada por face de quadra.

**Art. 4º.** Os imóveis sujeitos ao Imposto Predial e Territorial Urbano - **IPTU** não integrantes do mapa **Anexo III** desta Planta Genérica de Valores, terão a apuração de seus valores venais territorial, para fins tributários, pela Secretaria Municipal de Fazenda, após parecer fundamentado da Comissão de Avaliação de Bens Imóveis.

**Art. 5º.** Os valores do metro quadrado (m<sup>2</sup>) por tipo de construção para efeito de cálculo dos tributos a que se refere esta Lei são os estabelecidos no **Anexo II** desta Lei.

**Art. 6º.** Sobre o valor venal dos imóveis incidirão, para o cálculo do IPTU, as atuais alíquotas já instituídas no CTM - Código Tributário Municipal de SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA, em vigor e suas alterações.

**Art. 7º.** O Imposto Predial Territorial Urbano será calculado tomando-se por base o valor venal da propriedade (edificação e terreno) apurado nos termos do Código Tributário Municipal e desta lei.

**Art. 8º.** O valor venal do bem imóvel será obtido através da soma do valor venal do terreno e do valor venal da edificação. De acordo com a seguinte fórmula:

$VVI = VVT + VVE$ , onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel

VVT = Valor Venal do Terreno

VVE = Valor Venal da Edificação

**Fórmula para apuração do VVT:**

$VVT = VM^2T \times AT \times L \times T \times M \times P$  onde:

VM<sup>2</sup>T = Valor do Metro Quadrado de Terreno por Face de Quadra

AT = Área do Terreno

L = Coeficiente corretivo de Localização

T = Coeficiente corretivo de Topografia

M = Coeficiente corretivo de Melhorias no Terreno

P = Coeficiente corretivo de Pedologia

**Fórmula para apuração do VVE:**

$VVE = VM^2C \times AU \times C \times CAT$ , onde:

VM<sup>2</sup>C = Valor do metro quadrado do tipo de construção

AU = Área da Unidade Construída

C = Coeficiente corretivo de Conservação da construção

CAT = Coeficiente corretivo da Característica por Tipo de construção

- Conservação - Estrutura - Piso - Instalação Sanitária - Cobertura - Instalação Elétrica - Revestimentos - Forro - Esquadria - Tipo - Uso.

§ 1º. O valor do metro quadrado de terreno (VM²T) por face de quadra, e do Valor do metro quadrado do tipo de construção (VM²C) serão obtidos através desta "Planta Genérica de Valores" conforme disposto nos artigos nº 18, da Lei Complementar Nº. 001 de 22 de dezembro de 2003, CTM - Código Tributário Municipal de SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA e suas alterações.

§ 2º. O valor mencionado no parágrafo anterior, será corrigido de acordo com as características de cada edificação, levando-se em conta a categoria e o estado de conservação do imóvel.

§ 3º. Existindo mais de uma unidade edificada no mesmo lote, para cada unidade deverá ser calculada a fração ideal de terreno, aplicando-se a seguinte fórmula:

**Fórmula para apuração da Fração Ideal - FI**

FI = AE x AT / ATE, onde:

FI = Fração ideal

AE = Área edificada

AT = Área do terreno

ATE = Área total edificada

**Art. 9º.** O coeficiente corretivo de LOCALIZAÇÃO (L), referido no artigo anterior, consiste em um grau atribuído ao imóvel conforme sua situação mais ou menos favorável dentro da quadra, e será obtido através da seguinte tabela:

| LOCALIZAÇÃO         | FATOR DE CORREÇÃO |
|---------------------|-------------------|
| Meio de Quadra      | 1,0               |
| Esquina / 2 frentes | 1,1               |
| Toda a Quadra       | 1,2               |
| Encravado           | 0,8               |
| Gleba               | 0,5               |

Parágrafo Único - Entende-se como gleba para efeito deste artigo, toda área dentro do perímetro urbano que possua mais de 10.000 m².

**Art. 10.** O coeficiente corretivo de TOPOGRAFIA (T), referido no artigo 8º desta lei, consiste em um grau atribuído ao imóvel, conforme as características do relevo do solo, e será obtido através da seguinte tabela:

| TOPOGRAFIA / CARACTERISTICA | FATOR DE CORREÇÃO |
|-----------------------------|-------------------|
| Horizontal/Plano            | 1,0               |
| Aclive                      | 0,95              |
| Declive                     | 0,95              |
| Irregular                   | 0,90              |



**Art. 11.** O coeficiente corretivo de MELHORIAS (M), referido no artigo 8º desta lei, consiste em um grau atribuído ao imóvel, conforme as características de fechamento do solo, e será obtido através da seguinte tabela:

| MELHORIAS      | FATOR DE CORREÇÃO |
|----------------|-------------------|
| Passeio        | 0,95              |
| Murado         | 0,95              |
| Cercado        | 1,0               |
| Passeio/Murado | 0,90              |
| Sem            | 1,2               |

**Art. 12.** O coeficiente corretivo de PEDOLOGIA (P), referido no artigo 8º desta lei, consiste em um grau atribuído ao imóvel, conforme as características do solo, e será obtido através da seguinte tabela:

| PEDOLOGIA / CARACT. DO SOLO | FATOR DE CORREÇÃO |
|-----------------------------|-------------------|
| Normal/Firme                | 1,0               |
| Rochoso                     | 0,95              |
| Arenoso                     | 0,85              |
| Alagadiço                   | 0,80              |

**Art. 13.** O coeficiente corretivo de CONSERVAÇÃO (C), referido no artigo 8º desta lei, consiste em um grau atribuído ao imóvel, conforme o estado de conservação da edificação, e será obtido conforme item 1º da TABELA IV anexa a esta lei.

**Art. 14.** A CARACTERÍSTICA (CAT) da edificação, mencionada no artigo 8º desta lei, será determinada pelas informações da edificação e equivale a um coeficiente aplicado ao valor de metro quadrado por tipo de edificação, expressos no ANEXO IV, anexa a esta lei.

**Art. 15.** A forma e as datas de pagamento do IPTU serão regulamentadas pelo Poder Executivo, conforme o código tributário municipal.

**Art. 16.** A revisão de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano para efeito de reajustamento dos valores venais dos imóveis, será feita anualmente, obedecendo ao seguinte critério:

I - Sempre que houver atualização monetária, conforme CTM - Código Tributário Municipal de SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA, em vigor e suas alterações.

II - Quando da execução de obras e serviços em logradouros públicos que impliquem na valorização dos índices respectivos.

III - Quando da execução de obras no prédio que impliquem em aumento de área ou lhes modifiquem as características principais, ou ainda quando ocorrer a incorporação de terreno à área onde existir a edificação.

IV - Sempre que houver atualização do valor venal do imóvel, de acordo com o mercado imobiliário.

**Art. 17.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo os seus efeitos jurídicos e legais a partir de 1º de janeiro de 2022, ficando revogadas as disposições em contrário.

Gabinete da Prefeita Municipal de Miguel do Araguaia - GO, ao 30 (trinta) dias do mês de Novembro de 2021.

  
**AZAIDE DONIZETTI BORGES MARTINS**  
Prefeita Municipal



ANEXO I

Valores Genéricos do metro quadrado dos terrenos - (VM<sup>2</sup>T), considerando-se a localização dos imóveis, nas Áreas de Valores determinadas pelas cores abaixo.

| COR                                                                                 | Área de Valores                      | Valor M2 R\$ | Valor em UFM |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------|--------------|
|    | Imóveis localizados na Área Amarelo  | 250,00       |              |
|    | Imóveis localizados na Área Verde    | 125,00       |              |
|    | Imóveis localizados na Área Azul     | 50,00        |              |
|   | Imóveis localizados na Área Vermelho | 25,00        |              |
|  | Imóveis localizados na Área Vermelho | 12,50        |              |
|  | Imóveis localizados na Área Vermelho | 6,25         |              |



ANEXO II

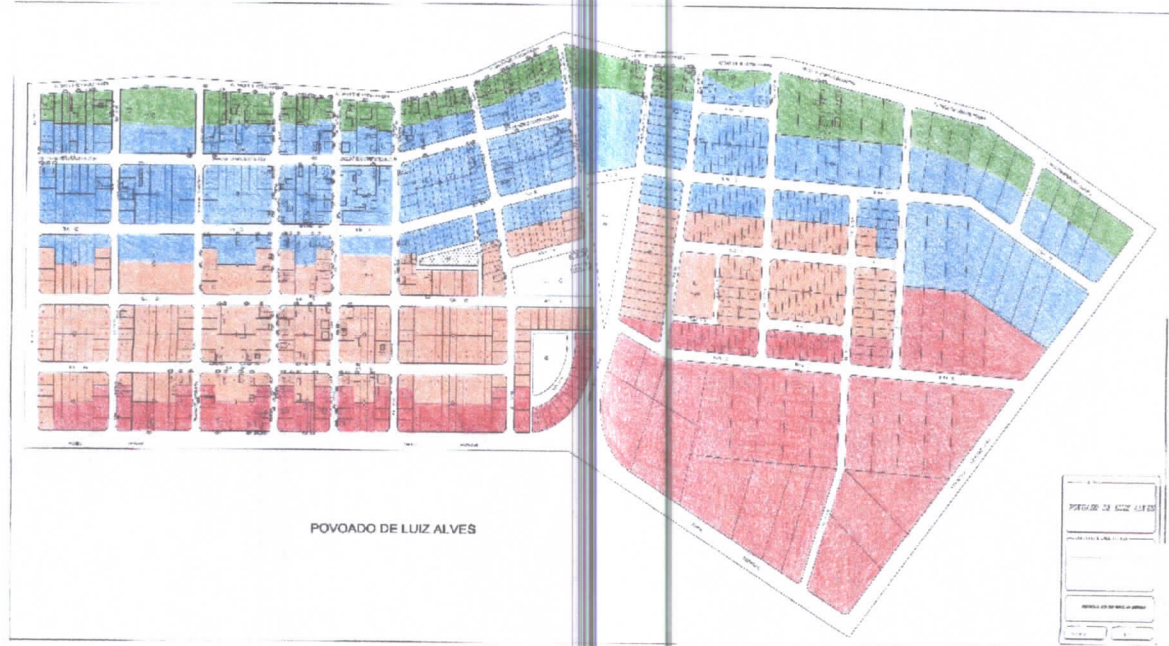
Valores do metro quadrado de construção - (VM<sup>2</sup>C), considerando-se o tipo da construção abaixo determinados.

| TIPO            | Valor M2 R\$ | Valor M2 UFM |
|-----------------|--------------|--------------|
| CASA/SOBRADO    | 350,00       |              |
| APARTAMENTO     | 350,00       |              |
| SALA/LOJA       | 390,00       |              |
| GALPÃO/TELHEIRO | 224,00       |              |
| ESPECIAL        | 400,00       |              |



### ANEXO III

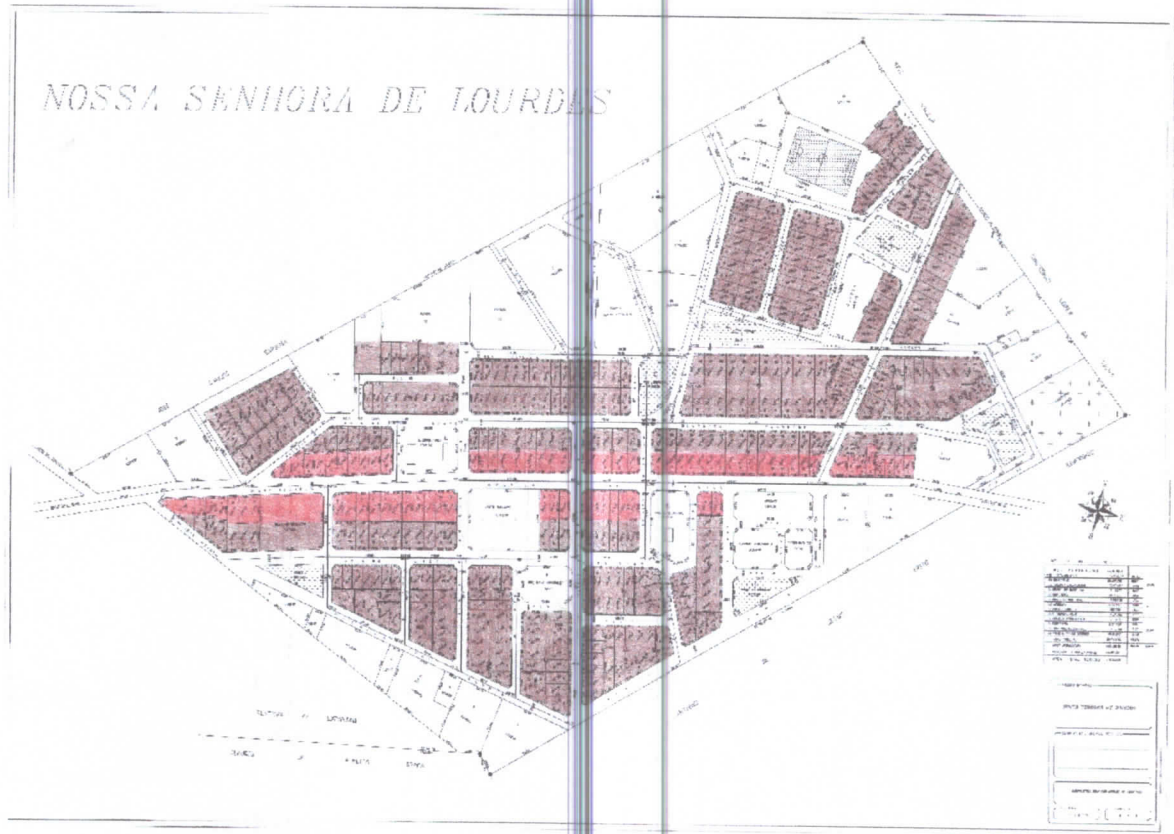
Mapa do município de SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA e povoados, devidamente demarcado nas cores do Anexo I em toda sua extensão. (Acompanha mapa Plotado)



*[Assinatura manuscrita]*



ANEXO III - (Continuação)



#### ANEXO IV

##### **Fator corretivo das características da construção**

| <b>1 - CONSERVAÇÃO</b> | <b>FATOR DE CORREÇÃO</b> |
|------------------------|--------------------------|
| Nova/Ótima             | 1,1                      |
| Boa                    | 1,0                      |
| Regular                | 0,95                     |
| Ruim/Péssima           | 0,85                     |

| <b>2 - ESTRUTURA</b> | <b>FATOR DE CORREÇÃO</b> |
|----------------------|--------------------------|
| Alvenaria            | 1,0                      |
| Concreto             | 1,0                      |
| Mista                | 1,05                     |
| Madeira              | 0,95                     |
| Metálica             | 1,10                     |
| Taipa                | 0,80                     |

| <b>3 - PISO</b> | <b>FATOR DE CORREÇÃO</b> |
|-----------------|--------------------------|
| Cerâmica        | 1,0                      |
| Cimento         | 0,95                     |
| Taco / Madeira  | 1,1                      |
| Tijolo          | 0,85                     |
| Terra           | 0,80                     |
| Especial        | 1,2                      |

| <b>4 - INSTALAÇÃO SANITÁRIA</b> | <b>FATOR DE CORREÇÃO</b> |
|---------------------------------|--------------------------|
| Interna                         | 1,0                      |
| Uma Completa                    | 1,1                      |
| Mais de uma Completa            | 1,15                     |
| Externa                         | 0,85                     |
| Sem                             | 1,0                      |

| <b>5 - COBERTURA</b>           | <b>FATOR DE CORREÇÃO</b> |
|--------------------------------|--------------------------|
| Telha de barro / Mat. Ceramico | 1,0                      |
| Amianto / Fibro Cimento        | 0,9                      |
| Alumínio / Metálica            | 1,1                      |
| Laje                           | 1,2                      |
| Especial                       | 1,2                      |
| Palha                          | 0,8                      |



**ANEXO IV - (Continuação)**

**6 - INSTALAÇÃO ELÉTRICA**

|               | FATOR DE CORREÇÃO |
|---------------|-------------------|
| Embutida      | 1,0               |
| Externa       | 0,95              |
| Semi-embutida | 0,9               |
| Sem           | 1,0               |

**7 - REVESTIMENTO EXTERNO**

|                      | FATOR DE CORREÇÃO |
|----------------------|-------------------|
| Reboco               | 0,9               |
| Pintura simples      | 1,0               |
| Pintura látex / Óleo | 1,1               |
| Cerâmica             | 1,15              |
| Sem revestimento     | 0,85              |
| Especial             | 1,15              |

**8 - FORRO**

|          | FATOR DE CORREÇÃO |
|----------|-------------------|
| Sem      | 0,85              |
| Madeira  | 0,95              |
| Gesso    | 1,0               |
| Laje     | 1,2               |
| Especial | 1,1               |

**9 - ESQUADRIAS**

|          | FATOR DE CORREÇÃO |
|----------|-------------------|
| Sem      | 1,0               |
| Rústica  | 0,8               |
| Ferro    | 1,0               |
| Madeira  | 1,1               |
| Especial | 1,2               |

**10 - TIPO**

|                 | FATOR DE CORREÇÃO |
|-----------------|-------------------|
| Casa/Sobrado    | 1,0               |
| Apartamento     | 1,0               |
| Sala/Loja       | 1,0               |
| Galpão/Telheiro | 1,0               |
| Especial        | 1,0               |
| Barracão        | 0,9               |

**11 - USO**

|                       | FATOR DE CORREÇÃO |
|-----------------------|-------------------|
| Residencial           | 1,0               |
| Comercial             | 1,1               |
| Industrial            | 1,2               |
| Religioso             | 1,0               |
| Administração Pública | 1,0               |