



LEI COMPLEMENTAR Nº. 027/2021, DE 27 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 DO MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA, Estado de Goiás, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela SANCIONA a seguinte Lei Complementar:

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 pelas 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 (m²) 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:

VM²T = 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:

VM²C = 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 (VM^2T) por face de quadra, e do Valor do metro quadrado do tipo de construção (VM^2C) 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

$FI = AE \times AT / ATE$, 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



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

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.



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

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 SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA, ESTADO DE GOIÁS, aos 27 dias do mês de dezembro de 2021.

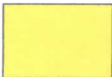
CERTIDÃO
Certifico e dou fé que dei afixar uma cópia da
Presença 027 H2 Placado desta Prefeitura
Municipal, no lugar da cópia com a Lei
S.M. de Araguaia
Marina B. de Souza Faria
Chefe de Gabinete
Bisefato Nº 206/2021


AZAÍDE DONIZETTI BORGES MARTINS
Prefeita Municipal

AUTÓGRAFO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 027/2021, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2021.

ANEXO I

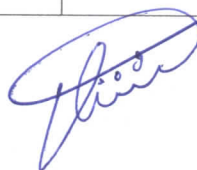
Valores Genéricos do metro quadrado dos terrenos - (VM²T), considerando-se a localização dos imóveis, nas Áreas de Valores determinadas pelas cores abaixo.

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 - (VM²C), considerando-se o tipo da construção abaixo determinados.

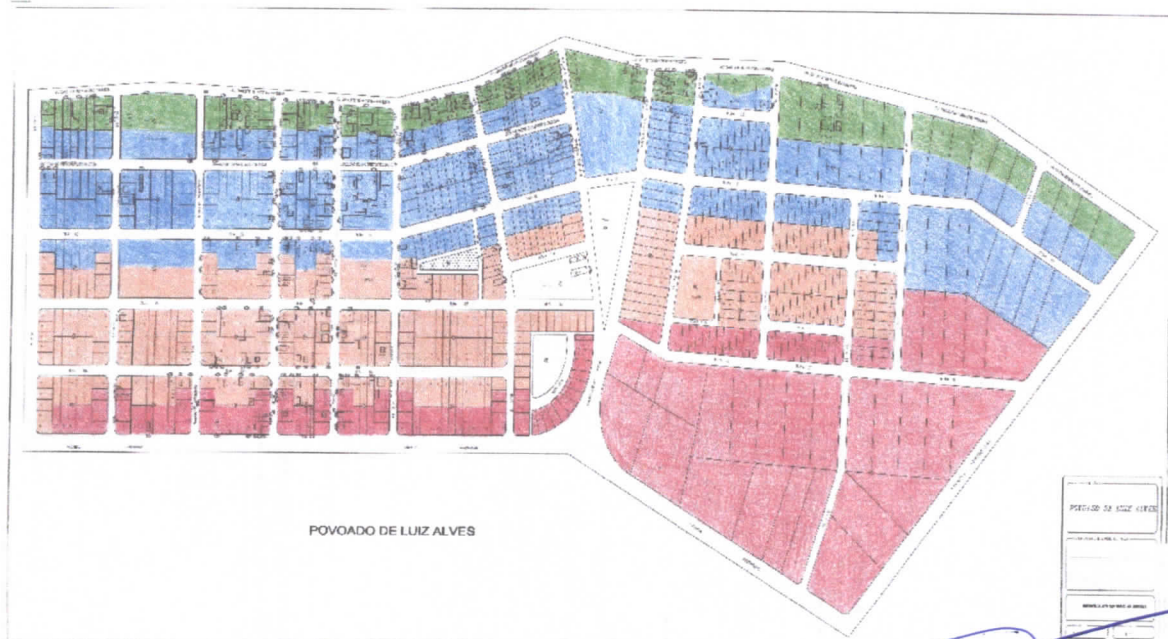
TIPO	Valor M2 R\$	Valor M2 UFM
CASA/SOBRADO	350,00	
APARTAMENTO	350,00	
SALA/LOJA	390,00	
GALPÃO/TELHEIRO	224,00	
ESPECIAL	400,00	





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)



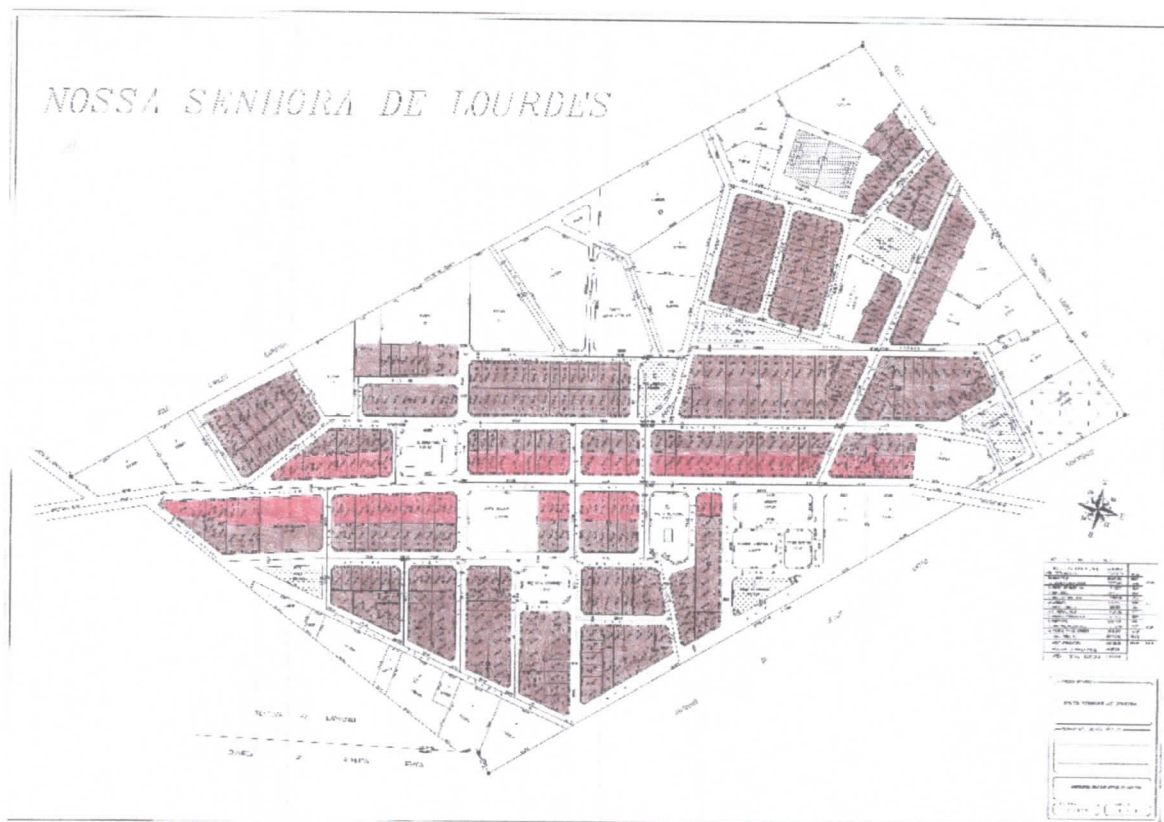
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

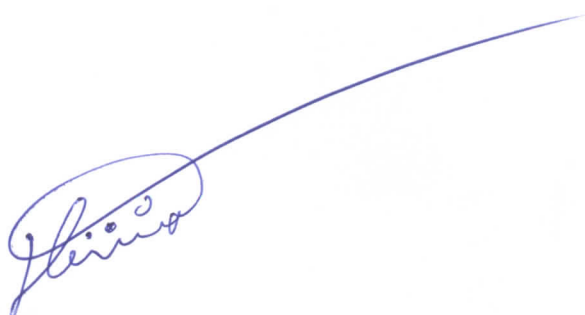
[Handwritten signature]



ANEXO III – (Continuação)









ANEXO IV

Fator corretivo das características da construção

1 – CONSERVAÇÃO	FATOR DE CORREÇÃO
Nova/Ótima	1,1
Boa	1,0
Regular	0,95
Ruim/Péssima	0,85

2 - ESTRUTURA	FATOR DE CORREÇÃO
Alvenaria	1,0
Concreto	1,0
Mista	1,05
Madeira	0,95
Metálica	1,10
Taipa	0,80

3 – PISO	FATOR DE CORREÇÃO
Cerâmica	1,0
Cimento	0,95
Taco / Madeira	1,1
Tijolo	0,85
Terra	0,80
Especial	1,2

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

5 – COBERTURA	FATOR DE CORREÇÃO
Telha de barro / Mat. Cerâmico	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



ANEXO IV – (Continuação)

11 – USO	FATOR DE CORREÇÃO
Residencial	1,0
Comercial	1,1
Industrial	1,2
Religioso	1,0
Administração Pública	1,0