



DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DE FAROL

SEXTA-FEIRA, 6 DE ABRIL DE 2018

ANO: III

EDIÇÃO Nº: 590 35 Pág(s)

ATOS DO PODER EXECUTIVO

LEGISLAÇÃO

LEI COMPLEMENTAR Nº 22/2017

SÚMULA: “DISPÕE SOBRE A PLANTA GENÉRICA DE VALORES, PARA LANÇAMENTO E COBRANÇA DOS IMPOSTOS IMOBILIÁRIOS, DISCIPLINA FÓRMULA DE CÁLCULO, ESTABELECE PARÂMETROS E CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE FAROL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

A CÂMARA MUNICIPAL DE FAROL, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, PREFEITA DO MUNICÍPIO, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

LEI COMPLEMENTAR

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Com fundamento na Constituição Federal de 1988, na Lei Complementar Federal nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional) e atos posteriores que a modificaram, e especialmente a Lei Ordinária nº 210/2001 (Código Tributário Municipal), fica aprovada a Planta Genérica de Valores no âmbito do Município de Farol.

- I.** Os fatores de cálculo dos terrenos estão relacionados no Anexo I integrante desta Lei Complementar;
- II.** Os fatores de cálculo das edificações estão relacionados no Anexo II integrante desta Lei Complementar;
- III.** As Cartografias que compõem a Planta Genérica de Valores do Município são aquelas relacionadas no Anexo III integrante desta Lei Complementar.

Art. 2º. Para efeitos de lançamento e cobrança do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana a apuração dos valores venais dos imóveis do Município de Farol será processada de acordo com as normas estabelecidas nesta Lei Complementar.



**CAPÍTULO II****DA APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO****SEÇÃO I****DO VALOR VENAL DO IMÓVEL**

Art. 3º. O valor venal dos imóveis corresponde ao resultado da soma dos valores venais das áreas edificadas e não edificadas.

Nos casos de condomínios edilícios, horizontais ou verticais, os valores venais serão calculados considerando-se as respectivas frações ideais dos terrenos e/ou das edificações.

Para o cálculo da fração ideal do terreno será usada a seguinte FÓRMULA:

$$\text{FRAÇÃO IDEAL} = \frac{\text{Área do Terreno} \times \text{Área da Unidade}}{\text{Área Total da Edificação}}$$

Para o cálculo da testada ideal será usada a seguinte FÓRMULA:

$$\text{TESTADA IDEAL} = \frac{\text{Área da Unidade} \times \text{Testada}}{\text{Área Total da Edificação}}$$

Art. 4º. O Valor Venal do Imóvel será determinado em função dos seguintes elementos, tomados em conjunto separadamente:

- I. características do terreno:
 - a) área e localização;
 - b) topografia e pedologia;
- II. características da construção:
 - a) área e estado de conservação;
 - b) alinhamento e posição;
- III. características do mercado:
 - a) preços correntes;
 - b) custo de produção.

Art. 5º. O valor venal do imóvel resultará na aplicação da seguinte fórmula de cálculo:

FÓRMULA	FATOR	DESCRIÇÃO
$VVI = (VVT \times FI) + VVE$	VVI	Valor Venal do Imóvel
	VVT	Valor Venal do Terreno
	VVE	Valor Venal da Edificação
	FI	Fração Ideal



DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DE FAROL

SEXTA-FEIRA, 6 DE ABRIL DE 2018

ANO: III

EDIÇÃO Nº: 590 35 Pág(s)

ATOS DO PODER EXECUTIVO**SEÇÃO II****DO VALOR VENAL DO TERRENO**

Art. 6º. Os valores unitários por metro quadrado dos terrenos localizados em cada uma das zonas fiscais são aqueles estabelecidos na Tabela I constante no Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 7º. Os valores venais do terreno (VVT) resultarão na aplicação da fórmula de cálculo:

FÓRMULA	FATOR	DESCRIÇÃO
$VVT = AT \times VM^2T$	VVT	Valor Venal do Terreno
	AT	Área do Terreno
	VM ² T	Valor do Metro Quadrado do Terreno

§1º. O valor do metro quadrado do terreno (VM²T) será apurado de acordo com a face de quadra do imóvel as quais estão constantes na Tabela I do Anexo I desta Lei Complementar. Este valor será corrigido de acordo com as características individuais de cada imóvel tributado, levando-se em conta a localização, a situação, a pedologia e a topografia do imóvel, segundo a fórmula seguinte.

FÓRMULA	FATOR	DESCRIÇÃO
$VVT = VM^2 \times AT \times S \times P \times T$	VVT	Valor Venal do Terreno
	VM ²	Valor do Metro Quadrado
	AT	Área do Terreno
	S	Situação do Terreno
	P	Pedologia do Terreno
	T	Topografia do Terreno

§2º. O coeficiente corretivo de situação, referida pela sigla S, consiste em um grau atribuído ao imóvel, conforme sua situação mais ou menos favorável dentro da quadra, e será obtido através da aplicação dos fatores constantes na Tabela II do Anexo I desta Lei Complementar.

§3º. O coeficiente corretivo de pedologia, referido pela sigla P, consiste em um grau atribuído ao imóvel conforme as características do solo e será obtido através da aplicação dos fatores constantes na Tabela II do Anexo I desta Lei Complementar.

§4º. O coeficiente corretivo de topografia, referido pela sigla T, consiste em um grau atribuído ao imóvel conforme as características do relevo do solo e será obtido através da aplicação dos fatores constantes na Tabela II do Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 8º. Os imóveis sujeitos ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) não integrantes da Planta Genérica de Valores terão a apuração de seu valor venal territorial, para fins tributários, realizada pela Secretaria Municipal de Finanças, após parecer fundamentado da Comissão de Avaliação Imobiliária.



SEÇÃO III
DO VALOR VENAL DAS EDIFICAÇÕES

Art. 9º. Os valores venais da edificação (VVE) resultarão na aplicação da fórmula de cálculo:

FÓRMULA	FATOR	DESCRIÇÃO
$VVE = AE \times VM^2E$	VVE	Valor Venal da Edificação
	AE	Área da Edificação
	VM ² E	Valor do Metro Quadrado da Edificação

§1º. Os tipos e padrões das edificações serão classificados conforme estabelecido na Tabela I do Anexo II desta Lei Complementar e o valor do metro quadrado para cada um dos tipos será obtido através de órgãos técnicos ligados a construção civil, tomando-se por base o valor máximo do metro quadrado de cada tipo de edificação em vigor para o Município ou para a região.

§2º. O valor máximo referido no parágrafo anterior será corrigido de acordo com as características de cada edificação, levando-se em conta o Alinhamento, a Posição e a Conservação da edificação, para sua correta aplicação no cálculo do valor da edificação em conformidade com a Tabela II constante no Anexo II desta Lei Complementar.

§3º. O valor do metro quadrado da edificação referido nos parágrafos 1º e 2º deste artigo será obtido aplicando-se a seguinte fórmula:

FÓRMULA	FATOR	DESCRIÇÃO
$VM^2E = (AE \times CAT \times CLAS)$	VM ² E	Valor do Metro Quadrado da Edificação
	AE	Área Total da Edificação
	CAT	Classificação da Categoria da Edificação
	CLAS	Soma de Pontos da Classificação da Edificação

§4º. O valor do metro quadrado do tipo de edificação (VM2TI) será obtido através dos valores constantes na Tabela III do Anexo II desta Lei Complementar.

§5º. A categoria da edificação será determinada pela soma de pontos das informações cadastrais da edificação constantes na Tabela IV do Anexo II desta Lei Complementar e seu resultado equivalerá a um percentual do valor máximo do metro quadrado de edificação.

§6º. Entende-se por área edificada aquela delimitada pelos contornos das faces externas das paredes ou dos pilares da edificação, computando-se os ambientes denominados varandas ou terraços, desde que cobertos, e as áreas de piscina, quando existir abrigo para casa de máquinas, com bomba e sistema de filtragem.

§7º. Considera-se área de piscina a área correspondente ao espelho da água.



- §8º.** A classificação das edificações será individual quando houver mais de uma edificação por lote ou inscrição imobiliária municipal.
- §9º.** Nos casos em que houver mais de uma categoria ou padrão de construção por edificação, a classificação do imóvel poderá ser realizada conforme as diferentes áreas construídas, cadastradas individualmente e lançadas conjuntamente para fins de IPTU.
- §10º.** No cálculo da área edificada das unidades autônomas de edifícios em condomínio, será acrescentada, à área privativa de cada unidade, a parte correspondente nas áreas comuns em função de sua quota-parte.

SEÇÃO IV

DAS ALÍQUOTAS DO IMPOSTO

Art. 10. O Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana, calcula-se em percentual sobre o valor venal do imóvel, observadas os seguintes critérios:

- §1º.** 0,8% (um por cento), para os imóveis construídos servidos pelas benfeitorias urbanas, pavimentação, água, luz e outros;
- §2º.** 2% (dois por cento), para os imóveis não construídos servidos pelas benfeitorias urbanas, pavimentação, água, luz e outros;
- §3º.** Os imóveis de até 1.000,00m² (mil metros quadrados) que permanecerem sem edificação terão a alíquota incidente, estabelecido nos incisos deste artigo, acrescida a cada ano, até o quinto ano, dos seguintes percentuais:
- I.** 0,55% (zero virgula cinquenta e cinco por cento) no segundo ano;
 - II.** 1,00% (um por cento) no terceiro ano;
 - III.** 1,50% (um virgula cinco por cento) a partir do quarto ano;
 - IV.** 2,00% (dois por cento) a partir do quinto ano;
- §4º.** A obrigação de edificar ou utilizar o imóvel não esteja atendida em quatro anos contados da publicação desta Lei Complementar, a partir do quinto ano, o incidente corresponderá à aplicação da alíquota definida no §1º., IV deste artigo, até que se cumpra à referida obrigação, vedada à concessão de isenções ou de anistia relativas a disposições deste artigo independente de prévia notificação pela Fazenda Pública Municipal.
- §5º.** Os imóveis que permanecerem sem edificação, superiores a 1.000,00m² (mil metros quadrados) terá a alíquota progressiva, conforme estabelece o Código Tributário Municipal e Plano Diretor do Município.

CAPÍTULO III

DAS REVISÕES DO VALOR VENAL



SEÇÃO I

DO PROCESSO DE AVALIAÇÃO ESPECIAL DE TERRENOS

Art. 11. Em caso de terrenos desvalorizados em função de fatores que os depreciem poderá ser adotado processo de avaliação especial, nas seguintes hipóteses:

- I. localização;
- II. conformação topográfica desfavorável;
- III. ocorrência de áreas de preservação permanente – APPs;
- IV. fenômenos geológico-geotécnicos adversos;
- V. outras causas semelhantes, que impossibilitem seu pleno aproveitamento.

Parágrafo Único. O processo de avaliação especial será iniciado mediante requerimento fundamentado do contribuinte, a ser protocolado até o dia 31 de março de cada exercício, devidamente instruído, contendo fotografias e plantas e/ou croquis ilustrativos.

Art. 12. A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, observando parâmetros técnicos determinados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, emitirá parecer fundamentado, sugerindo o deferimento ou indeferimento da revisão do valor venal, aplicável ao caso, para fins de lançamento de IPTU, até o limite de 50% (cinquenta por cento).

Parágrafo Único. O processo de avaliação especial deverá ser analisado pelo Diretor do Setor Tributário, e ser submetido à deliberação do Secretário Municipal de Finanças.

Art. 13. Da decisão da Secretaria de Finanças caberá recurso, nos termos Código Tributário Municipal..

Art. 14. Ao recurso de trata o Artigo 12 desta Lei Complementar deverá obrigatoriamente ser anexado laudo técnico de avaliação do imóvel, nos casos de terrenos com mais de 1.000 m² (um mil metros quadrados).

§1º. O laudo técnico de avaliação do imóvel deverá conter fotografias e plantas e/ou croquis ilustrativos, e ser fundamentado em normas registradas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

§2º. O laudo mencionado no §1º deverá estar assinado por profissional habilitado em um dos seguintes conselhos:

- I. Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Paraná- CREA, devendo ser anexada cópia da guia de recolhimento da Anotação de Responsabilidade Técnica – A.R.T.;
- II. Conselho Regional dos Corretores de Imóveis – CRECI, devendo constar o nome e o número de registro do corretor responsável pela avaliação; e,
- III. Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, devendo ser anexada cópia da guia de recolhimento da Anotação de Responsabilidade Técnica – A.R.T;

Art. 15. A Comissão de Avaliação Imobiliária poderá solicitar, sempre que julgar necessário, que o processo administrativo seja instruído com laudo técnico, na forma prevista no Artigo 14 desta Lei Complementar, independentemente da metragem do imóvel e de forma justificada.



Art. 16. A revisão do valor venal por meio do processo de avaliação especial será válida apenas para o exercício no qual foi solicitada, não gerando qualquer direito adquirido, devendo ser renovada anualmente, mediante requerimento do contribuinte, no prazo previsto no parágrafo único do Artigo 11 desta Lei Complementar.

Parágrafo Único. O requerimento de renovação poderá estar instruído com declaração assinada pelo avaliador responsável, atestando que as condições do terreno apuradas no laudo técnico previsto no Artigo 14 permanecem inalteradas, e será obrigatoriamente anexado ao processo administrativo originário.

SEÇÃO II

DA REVISÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 17. O contribuinte poderá requerer, a qualquer tempo, a revisão cadastral do imóvel, quanto à área edificada, sua categoria e padrão construtivo, para fins de apuração do valor venal da edificação, mediante preenchimento de formulário específico regulamentado por Decreto pelo chefe do Poder Executivo.

§1º. Para efeitos de revisão do lançamento do IPTU do exercício em curso, o requerimento deverá ser protocolado até a data determinada para pagamento da cota única cada exercício, devidamente instruído.

§2º. O requerimento será analisado pela Comissão de Avaliação Imobiliária, que emitirá parecer fundamentado, sugerindo o deferimento ou indeferimento da revisão do valor venal.

§3º. A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, no caso de deferimento da revisão do valor venal, indicará o percentual de desconto, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do valor venal da edificação.

§4º. O processo de avaliação especial deverá ser analisado pelo Diretor do Departamento de Arrecadação, e submetido à decisão da Secretaria Municipal de Finanças, cabendo recurso da deliberação, nos termos do Código Tributário Municipal.

§5º. Ao recurso de que trata o §4º. Deste artigo deverá obrigatoriamente ser anexado laudo técnico de avaliação do imóvel, nos casos de edificações com mais de 500 m² (quinhentos metros quadrados), devendo estar assinado por profissional habilitado em um dos seguintes conselhos:

- I. Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Paraná –CREA, devendo ser anexada cópia da guia de recolhimento da Anotação de Responsabilidade Técnica – A.R.T.;
- II. Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado do Paraná – CRECI, devendo constar o nome e o número de registro do corretor responsável pela avaliação.
- III. Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, devendo ser anexada cópia da guia de recolhimento da Anotação de Responsabilidade Técnica – A.R.T.;

CAPÍTULO IV

DOS LOTEAMENTOS URBANOS E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E VERTICAIS





DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DE FAROL

SEXTA-FEIRA, 6 DE ABRIL DE 2018

ANO: III

EDIÇÃO Nº: 590 35 Pág(s)

ATOS DO PODER EXECUTIVO

Art. 18. O lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, incidente sobre os imóveis dos novos loteamentos para fins urbanos executados no Município de Farol somente poderá ser efetuado em nome da pessoa física ou jurídica adquirente do imóvel, na forma da legislação pertinente, no exercício imediatamente posterior ao da finalização dos serviços e obras de infraestrutura e da consequente liberação, por parte do setor competente da Administração Municipal.

Parágrafo Único. O lançamento do IPTU antes da finalização dos serviços e obras de infraestrutura e da liberação da edificação dos terrenos será efetuado em nome do proprietário da área objeto do parcelamento.

Art. 19. Os imóveis pertencentes a loteamentos urbanos e condomínios horizontais, desmembrados, aprovados após a publicação desta lei complementar e sujeitos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana, gozarão de redução do imposto, da seguinte forma:

§1º. No primeiro exercício subsequente ao da data de desmembramento do loteamento ou do condomínio horizontal no cadastro imobiliário o desconto será de 40 % (quarenta por cento);

§2º. No segundo exercício subsequente ao da data de desmembramento do loteamento ou do condomínio horizontal no cadastro imobiliário o desconto será de 30 % (trinta por cento);

§3º. No terceiro exercício subsequente ao da data de desmembramento do loteamento ou do condomínio horizontal no cadastro imobiliário o desconto será de 20 % (vinte por cento).

Parágrafo Único. Para loteamentos ou condomínios horizontais e verticais aprovados após a publicação desta Lei Complementar deverá ser adotado para fins de cálculo do IPTU no mínimo 70% do valor de mercado apurado pela Secretaria de Finanças e instituído por lei complementar.

CAPÍTULO V

DO PROGRAMA DE INCENTIVOS “MENOS IPTU”

Art. 20. Com o objetivo de valorizar o contribuinte que não possua nenhum débito junto ao cadastro mobiliário ou imobiliário deste município, fica instituído o PROGRAMA DE INCENTIVOS “MENOS IPTU”.

Art. 21. O Programa “MENOS IPTU” visa premiar o contribuinte que estiver adimplente com o fisco municipal, até o final de cada exercício financeiro.

§1º. A premiação de que trata este artigo consiste em conceder ao contribuinte o desconto de 5% (cinco por cento) incidente sobre o valor do lançamento do IPTU.

I. O desconto previsto no §1º. Somente será concedido aos contribuintes que:

- a. Não possuírem débitos vencidos junto ao cadastro mobiliário ou imobiliário, inscritos ou não em dívida ativa, até 31 de dezembro do ano imediatamente anterior ao do lançamento do IPTU e;
- b. Não possuírem débitos em parcelamento, de qualquer natureza, exceto os parcelamentos decorrentes de contribuição de melhoria.



DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO

MUNICÍPIO DE FAROL

SEXTA-FEIRA, 6 DE ABRIL DE 2018

ANO: III

EDIÇÃO Nº: 590 35 Pág(s)

ATOS DO PODER EXECUTIVO

- §2º.** O não pagamento do tributo, mencionado neste artigo, de um determinado ano, antes de completar os 4 (quatro) anos consecutivos, acarretará a perda do bônus acumulado, podendo ser reiniciada a contagem do bônus a partir da nova adimplência do contribuinte.
- §3º.** Ficam excluídos do programa “MENOS IPTU” os imóveis enquadrados no IPTU progressivo.
- §4º.** O programa “MENOS IPTU” aplicar-se-á somente aos fatos geradores que ocorrerão a partir do exercício financeiro de 2018, em cumprimento ao disposto no art. 14 da Lei Complementar n. 101, de 04 de maio de 2000.

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

- Art. 22.** As despesas decorrentes da execução desta Lei Complementar correrão à conta de dotação orçamentária próprias, suplementadas se necessário.
- Art. 23.** Esta Lei Complementar entrará em vigor na data da sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário em especial o Art. 24, 207 a 212 e 225 a 230 da Lei Ordinária nº 210/2001.

PAÇO MUNICIPAL “JOSÉ SEMIGUEM” de Farol, 08 de dezembro de 2017.

ANGELA MARIA MOREIRA KRAUS
Prefeita do Município

(Republicado)