**LEI COMPLEMENTAR No 026, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2019.**

**Altera o artigo 314 e 316 da Lei Complementar nº24, de 03 de Janeiro de 2019, que "Estabelece o Código Tributário do Município, consolida a legislação tributária e dá outras providências", criando uma regra transitória para cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano e os anexo I e II.**

A Sra. Zilase Rossignollo Cunha, Prefeita de Rosário do Sul/RS, no uso de suas atribuições legais.

Faço saber que o Poder Legislativo aprovou e eu sanciono a seguinte Lei.

**Art.1o** O artigo 314da Lei Complementar n**o** 24, de 03 de Janeiro de 2019, passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art.314 As alíquotas, base de cálculo e planta de valores previstas na Seção II, art. 6o, 7o e seguintes, bem como o anexo I, da Lei Complementar no 24, de 03 de Janeiro de 2019, serão integralmente aplicadas somente a partir do ano de 2021, para efeitos de cobrança de IPTU.**

 **§1o Nos anos de 2019 e 2020 serão aplicadas as seguintes regras:**

**I - O valor venal do bem imóvel será determinado:**

**a) Tratando-se de prédio, pelo valor das construções, obtido através da multiplicação da área construída pelo valor unitário de metro quadrado equivalente ao tipo e o padrão da construção, aplicados os fatores de correção, somado ao valor do terreno, ou de sua parte ideal, obtido nas condições fixadas no inciso seguinte;**

**b- tratando-se de terreno, pela multiplicação de sua área pelo valor unitário do metro quadrado de terreno, aplicados os fatores de correção.**

**§2o** **O Poder Executivo poderá instituir fatores de correção, relativas as características próprias ou a situação do bem imóvel, que serão aplicadas, em conjunto ou isoladamente, na apuração do valor venal.**

**§3o Constituem instrumentos para a apuração da base de cálculo do Imposto:**

 **a) Planta de valores de terrenos, estabelecida pelo Poder Executivo, que indique o valor do metro quadrado dos terrenos em função de sua localização;**

 **b) As informações de Órgão Técnico ligado a construção civil que indiquem o valor do metro quadrado das construções em função dos respectivos tipos;**

 **c) Fatores de correção de acordo com a situação pedologia e topografia dos terrenos e fatores de correção de acordo com a categoria e estado de conservação dos prédios.**

**§3o Sem prejuízo da edição da planta de valores, o Poder Executivo atualizara os valores unitários de metro quadrado de terreno e construção:**

**I – Mediante a adoção de índices oficiais de correção monetária;**

**II – Levado em conta os equipamentos urbanos e melhorias decorrentes de obras Publicas, recebidas pela área onde se localiza o bem imóvel, ou os preços correntes de mercado.**

§4o No calculo do imposto a alíquota a ser aplicada sobre o valor venal do imóvel será de:

**I – 1% sobre o valor do terreno edificado;**

**II – A alíquota prevista no inciso anterior será aplicada, na 1ª zona fiscal, sobre o valor venal de terreno-padrão com a frente de até 12m. O excedente dessa área será tributado como terreno não edificado;**

**III – 2% sobre o valor venal dos terrenos baldios situados na 2ª zona fiscal;**

**IV – 10% sobre o valor venal dos terrenos baldios situados na 1ª zona fiscal.**

**a) Será considerada 1ª zona fiscal a parte da cidade, assinalada (em cor verde) no mapa em anexo que fica fazendo parte integrante da presente lei;**

 **b) Será considerada 2ª zona fiscal o restante da área tributável do município.**

**Art.2o**  O artigo 316da Lei Complementar n**o** 24, de 03 de Janeiro de 2019, passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art.316 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, com exceção da Seção II, que trata do IPTU, cuja eficácia se dará a partir de 2021.**

 **Art.3o** Permanecem inalteradas as demais disposições da Lei Complementar n**o** 24, de 03 de Janeiro de 2019.

**Art.4o**  A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**GABINETE DA PREFEITA DE ROSÁRIO DO SUL, em 30 de Dezembro de 2019.**

  **Zilase Rossignollo Cunha,**

 **Prefeita de Rosário do Sul.**

**Registre-se e Publique-se.**

 **Fabrício de Almeida Saldanha,**

**Secretário Municipal de Administração e**

 **Recursos Humanos.**

**ANEXO I**

**TABELA DE FÓRMULAS DE CÁLCULO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS**

O Valor Venal do Imóvel será obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

**VVI = VVT + VVE**

Onde:

VVI= Valor Venal do Imóvel

VVT= Valor Venal do Terreno

VVE= Valor Venal da Edificação

Os critérios adotados para cálculo dos terrenos, serão os descritos nas tabelas a seguir:

O Valor Venal do Terreno será obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

**VT= AT x Vm²T**

Onde:

VT = Valor do Terreno

AT= Área do Terreno

Vm²t= É o Valor do m2 do terreno

O valor do metro quadrado do terreno (Vm²t) será obtido através de uma planta de valores que estabelecerá o Valor Base para fins de cálculo do valor do metro quadrado no terreno do município, e para cada terreno, este valor base será corrigido de acordo com as características individuais, levando em conta a localização, a situação, a pedologia e a topografia de cada um.

O valor do metro quadrado do terreno (Vm²t), será obtido através da seguinte fórmula:

 **Vm²T= V BASE x LOC x S x P x T**

 **100**

Onde:

**Vm²T = Valor metro quadrado do terreno**

**V BASE = Valor Base**

**LOC = Fator de Localização**

**100**

**S= Coeficiente corretivo de situação**

**P= Coeficiente corretivo de pedologia**

**T = Coeficiente corretivo de topografia**

O valor base é um determinado valor em reais, utilizando no cálculo de valores unitários de terrenos, obtidos a partir dos valores unitários de terrenos, obtidos a partir dos valores máximos e mínimo de metro quadrado de terreno, encontrados na pesquisa de valores imobiliários do município.

Onde:

**VALOR BASE** multiplicado por 10 (dez) terá que ser igual ou maior que o valor máximo.

**VALOR BASE** dividido por 100 (cem) terá que ser igual ou menor do que o valor mínimo.

O Fator de Localização consiste em um grau, variando de 1 à 999, atribuído ao imóvel, expressando uma relação percentual existente entre o valor base do município e o valor do metro quadrado do terreno, obtido através da planta genérica de valores do município.

 **FL = Vm²T x 100**

 **VALOR BASE**

Coeficiente corretivo de SITUAÇÃO referido pela sigla S, consiste em um grau, atribuído ao imóvel conforme sua situação mais ou menos favorável dentro da quadra ou função da relação de profundidade sobre testada para os casos de terrenos de uma frente.

O coeficiente de situação, será obtido através da seguinte tabela:

**a) SITUAÇÃO DO TERRENO COEFICIENTE DE SITUAÇÃO**

 **ESQUINA - 2 FRENTES 1,10**

 **ENCRAVADO/VILA 0,80**

**b)** Para os casos de **SITUAÇÃO DE TERRENO - UMA FRENTE** será adotado um fator de profundidade encontrado através da seguinte fórmula:

 **P**

 **T**

Onde:

**P= Profundidade**

**T= Testada**

Dividindo-se a profundidade do terreno por sua testada encontraremos os seguintes grausde fatores de profundidade (FP) e seus respectivos coeficientes de SITUAÇÃO DE UMA FRENTE, de acordo com a tabela abaixo:

**FATOR DE PROFUNDIDADE (FP) COEFICIENTE DE SITUAÇÃO**

 **DE UMA FRENTE**

Acima de zero até 0,02 0,50

Acima de 0,02 até 0,10 0,60

Acima de 0,10 até 0,30 0,90

Acima de 0,30 até 3,50 1

Acima de 3,50 até 9,99 0,80

Acima de 9,99 0,60

O coeficiente corretivo de PEDOLOGIA, referido pela sigla P, consiste em um grau atribuído ao imóvel, conforme as características do solo.

1 - O coeficiente de PEDOLOGIA, será obtido através da seguinte Tabela:

**PEDOLOGIA DO TERRENO COEFICIENTE DE PEDOLOGIA**

ALAGADO 0,60

INUNDÁVEL 0,70

ROCHOSO 0,80

NORMAL 1,00

ARENOSO 0,90

COMBINAÇÃO DOS DEMAIS 0,80

Coeficiente corretivo de TOPOGRAFIA, referido pela sigla T, consiste em um grau, atribuído ao imóvel, conforme as características de solo.

O coeficiente de TOPOGRAFIA, será obtido através da seguinte tabela:

**TOPOGRAFIA DO TERRENO COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA**

PLANO 1,00

ACLIVE 0,90

DECLIVE 0,70

TOPOGRAFIA IRREGULAR 0,80

O valor de edificação (VE) será obtido aplicando-se a fórmula:

**VE = AE x Vm²E**

Onde:

**VE = Valor de Edificação**

**AE = Área de Edificação**

**Vm²E = Valor do metro quadrado da Edificação**

 O valor do metro quadrado de edificação para cada um dos seguintes tipos: casa, apartamento, telheiro, galpão, industrial, loja ou especial (entende-se por especial os prédios destinados a atividades escolares, cinemas, teatros, hospitais, supermercados), será obtido através de órgãos técnicos ligados a construção civil, tomando-se o valor máximo do metro quadrado de cada tipo de edificação em vigor para o município ou para a região.

O valor máximo referido no parágrafo anterior será corrigido de acordo com as características de cada edificação, levando-se em conta a categoria, o estado de conservação e o subtipo.

O valor do metro quadrado de edificação, será obtido aplicando-se as seguinte fórmula:

 **Vm²E = Vm²TI x CAT x C x ST**

 **100**

Onde:

**Vm²E = Valor do metro quadrado de edificação.**

**Vm²TI = Valor do metro quadrado do tipo de edificação.**

**CAT = Coeficiente corretivo de categoria.**

**100**

**C = Coeficiente corretivo de conservação.**

**ST = Coeficiente corretivo de subtipo de edificação.**

O valor do metro quadrado do tipo de edificação (Vm²TI) será obtido através da seguinte tabela:

**TIPO DE EDIFICAÇÃO VALOR DO m² EDIFICAÇÃO**

CASA/SOBRADO R$ 208,3274

APARTAMENTO R$ 186,6673

TELHEIRO R$ 95,4741

GALPÃO R$ 98,6489

INDÚSTRIA R$ 122,4855

LOJA R$ 183,0030

ESPECIAL R$ 231,7466

A categoria da edificação será determinada pela soma dos pontos das informações da edificação e equivale a um percentual do valor máximo de metro quadrado de edificação.

Coeficiente de conservação será obtido através da seguinte tabela:

**CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO COEFICIENTE DE**

 **CONSERVAÇÃO**

**NOVA/ÓTIMA 1,00**

**BOM 0,90**

**REGULAR 0,70**

**MAU 0,50**

Coeficiente corretivo de subtipo de edificação, referido pela sigla ST, consiste em um grau atribuído ao imóvel de acordo com a caracterização, posição, situação de construção e fachada.

Para o cálculo da Fração Ideal de Terreno, será usada a seguinte fórmula:

 **FRAÇÃO IDEAL = ÁREA DO TERRENO x ÁREA DA UNIDADE**

 **ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO**

Para o cálculo da testada ideal, será usada a seguinte fórmula:

 **TESTADA IDEAL = ÁREA DO UNIDADE x TESTADA**

 **ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO**

O valor do m² do Terreno corresponde a R$ 15,4687.

O valor do VRM (valor de referência Municipal) corresponderá a R$ 4,9839.