



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAPONGAS

Estado do Paraná

SECRETARIA EXECUTIVA

DECRETO Nº 194/08, DE 14 DE ABRIL DE 2008

LUIZ ROBERTO PUGLIESE, Prefeito do Município de Arapongas, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais, e,

Considerando que a base de cálculo do ITBI – Imposto Sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis é o valor de mercado dos bens à época do pagamento do tributo, de conformidade com o art. 60 da Lei nº 2.854, de 19 de dezembro de 2001 (Código Tributário Municipal) e,

Considerando a finalidade de implantação de processo de automação para se apurar este valor,

D E C R E T A:

Art. 1º - Para efeito de base de cálculo para a cobrança do ITBI - Imposto Sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis serão utilizados os valores e os critérios de avaliação definidos neste Decreto.

Art. 2º - O valor de mercado dos imóveis urbanos será obtido pela soma dos valores do terreno e da construção, se houver, de conformidade com as normas, regras e métodos ora fixados e com as Tabelas de Avaliação Imobiliária em anexo que, também devidamente rubricadas, fazem parte integrante deste Decreto, disponíveis no meio eletrônico do município, **site:** www.arapongas.pr.gov.br

Art. 3º - O valor de mercado o imóvel não construído, corresponderá ao resultado da multiplicação de sua área, pelo valor unitário do metro quadrado constante do código de Face de Quadra por logradouros da **Tabela I**, aplicados, simultaneamente, quando for o caso, o fator de correção previsto nas Tabelas **II a V**.

Art. 4º - O valor unitário do metro quadrado de terreno referido no artigo 3º é:

- I. O da Face de Quadra do logradouro de localização do imóvel;
- II. O da Face de Quadra do logradouro relativo à sua frente efetiva ou, havendo mais de uma, à que conduza ao melhor aproveitamento do lote no caso de imóvel construído em terreno de uma ou mais esquinas e em terreno de duas ou mais frentes;
- III. O da Face de Quadra do logradouro relativo à frente indicada no título de propriedade ou, na falta deste, a do logradouro de maior valor no caso de imóvel não construído com as características mencionadas no Inciso precedente:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAPONGAS

Estado do Paraná

- IV. O da Face de Quadra do logradouro que lhe dá acesso, no caso de terreno interno, ou o do logradouro ao qual tenha sido atribuído o maior valor, em havendo mais de um logradouro de acesso;
- V. O da Face de Quadra do logradouro correspondente à servidão de passagem, no caso de terreno encravado.
- VI. O da Face de Quadra do logradouro relativo à frente indicada no título de propriedade ou, na falta deste, a do logradouro de acesso, no caso de glebas brutas, bem como as áreas com superfícies superiores a 3.000 (três mil) metros quadrados, construídas ou não.

Art. 5º - Os lotes com frente para ruas ou passagens particulares terão suas áreas acrescidas de partes ideais destas ruas ou passagens, proporcionalmente às áreas de cada lote.

Art. 6º - Para os efeitos do disposto neste Decreto, considera-se:

- I. **Terrenos de esquina** os lotes em que o prolongamento de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinam ângulo interno inferior à 135º (cento e trinta e cinco graus) ou superior a 45º (quarenta e cinco graus);
- II. **Terrenos encravados ou de fundos** aqueles que situados no interior da quadra, se comunicam com a via pública por um ou mais corredores de acesso com largura igual ou inferior a 4 (quatro) metros.
- III. **Terrenos internos** aqueles que situados em condomínios, ou locais assemelhados, de propriedade de particulares.
- IV. **Glebas brutas** aquelas áreas com superfícies superiores a 3.000 (três mil) metros quadrados construídas ou não, dentro do perímetro urbano ou de expansão urbana.

Art. 7º - No cálculo do valor dos terrenos serão aplicados também os seguintes fatores de correção:

- I. Fator Situação (FS);
- II. Fator Topografia (FT);
- III. Fator Pedologia (FP);
- IV. Fator Gleba (FG).

Art. 8º - A influência do **Fator Situação - FS**, localização do terreno na quadra com relação ao logradouro, no cálculo do valor de mercado dos terrenos se fará através da aplicação dos fatores de correção constantes da **Tabela II**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAPONGAS

Estado do Paraná

Art. 9º - A influência do **Fator Topografia - FT** no cálculo do valor de mercado dos terrenos se fará através da aplicação dos fatores de correção constantes da **Tabela III**.

Art. 10 - A influência do **Fator Pedologia - FP** no cálculo do valor de mercado dos terrenos se fará através da aplicação dos fatores de correção constantes da **Tabela IV**.

Art. 11 - A influência do **Fator Gleba - FG** no cálculo do valor de mercado dos terrenos se fará através da aplicação dos fatores de correção constantes da **Tabela V**.

Art. 12 - No cálculo do valor de mercado de terrenos nos quais tenham sido edificados prédios compostos de unidades autônomas, além dos fatores de correção, aplicáveis em conformidade com as circunstâncias, utilizar-se-á ainda, como fator, a fração ideal com que cada um dos condôminos participa na propriedade condominial.

Art. 13 - No caso de terrenos que, por suas peculiaridades, não se enquadram nas normas de avaliação determinadas por este Decreto, poderão ser feitas avaliações especiais por Órgãos da Secretaria de Finanças, as quais serão submetidas à apreciação da Comissão de Avaliação.

Art. 14 - O Valor de Mercado Predial será obtido através do produto de suas áreas construídas totais pelos Valores Unitários de Metro Quadrado correspondente ao tipo de Construção, constantes da **Tabela VI**.

Art. 15 - Ao valor de mercado obtido no Artigo 14º será aplicado seguintes fatores de correção:

- I. **Fator conservação (FC):** o fator conservação consiste na variação de 0,75 (zero vírgula setenta e cinco) a 1,00 e será aplicado à edificação, conforme seu estado de conservação, conforme **Tabela VII**;
- II. **Fator Localização da unidade (FL):** o fator localização da unidade indica o alinhamento da fachada da edificação em relação aos limites do lote e se a sua posição coincide com um dos lados do lote, consiste na variação de 0,70 (zero vírgula setenta) a 1,00 e será atribuído às unidades, conforme **Tabela VIII**;
- III. **Categoria da Edificação (CE):** A categoria da edificação será determinada pelo somatório dos pontos, de 0 (zero) a 100 (cem), obtida em razão das condições da construção, cujas características e pontos equivalentes são expressos nos Parâmetros da Tabela IX.

Art. 16 - A área construída total será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se as superfícies das sacadas, cobertas ou descobertas, de cada pavimento.

Parágrafo único - No caso de piscinas e quadras descobertas, as áreas construídas serão obtidas através de medições dos contornos internos de suas projeções.

Art. 17 - No cômputo da área construída em prédios cuja propriedade seja condominial acrescentar-se-á, à área privativa de cada unidade, aquela que lhe é imputável das áreas comuns em função da cota-parte a ele pertencente.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAPONGAS

Estado do Paraná

Art. 18 - Os imóveis construídos, que abrigue mais de uma unidade, terão por valor de mercado o resultado do produto das áreas construídas dessas unidades pelos valores unitários de metro quadrado dos respectivos tipos das construções com a aplicação dos fatores de correção, obtendo o valor de mercado total.

Art. 19 – Os valores de mercado serão calculados utilizando as fórmulas e as definições a seguir para:

$$\text{Valor de Mercado Territorial: } VMT = ATT \times VMM2FQ \times FS \times FT \times FP \times FG$$

Onde:

| | |
|--------|---|
| VMT | = Valor de Mercado Territorial; |
| ATT | = Área Total do Terreno em metros quadrados; |
| VMM2FQ | = Valor de mercado por metro quadrado definido na Face da quadra; |
| FS | = Fator Situação do lote em relação à quadra; |
| FT | = Fator Topografia do terreno; |
| FP | = Fator Pedologia; |
| FG | = Fator Gleba |

$$\text{Valor de Mercado Predial: } VMP = ATC \times VMM2TC \times FC \times FL \times (CE/100)$$

Onde:

| | |
|--------|--|
| VMP | = Valor de Mercado Predial; |
| ATC | = Área Total da Construção em metros quadrados; |
| VMM2TC | = Valor de mercado por metro quadrado definido por Tipo de Construção; |
| FC | = Fator Conservação aparente da construção; |
| FL | = Fator Localização da Construção dentro do Lote; |
| CE | = Categoria da Construção em pontos dividida por 100; |

$$\text{Valor de Mercado do Imóvel: } VMI = VMT + VMP$$

Onde:

| | |
|-----|--------------------------------|
| VMI | = Valor de Mercado do Imóvel; |
| VMT | = Valor de Mercado Territorial |
| VMP | = Valor de Mercado Predial; |



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAPONGAS

Estado do Paraná

Art. 20 - Qualquer imóvel não abrangido pelos valores previstos neste decreto, terá seu valor apurado pelo setor fiscal competente.

Art. 21 - Quando o contribuinte não concordar com o valor atribuído nas formas previstas nos artigos anteriores, poderá solicitar através de requerimento a reavaliação do valor, alegando no pedido as suas razões para análise do setor competente, que procederá a verificação do imóvel objeto do pedido, de forma a se apurar o real valor do imóvel.

Parágrafo único - O requerimento solicitando a reavaliação do valor previsto neste artigo deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:

- Guia do ITBI original avaliada;
- Se pessoa física, cópia da Identidade e do CPF do comprador;
- Se pessoa jurídica, cópia do CNPJ do interessado;
- Cópia do contrato particular de compromisso de venda e compra ou recibo de pagamento do bem imóvel;
- Laudo de Avaliação de 02(duas) imobiliárias distintas, devidamente credenciadas no CRECI e inscritas no Município.

Art. 22 - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Arapongas, 14 de abril de 2008.

LUIZ ROBERTO PUGLIESE
Prefeito

JOSIAS BORGES GAMERO
Secretário Municipal de Finanças