



ESTADO DE RORAIMA
Prefeitura Municipal de Caracarái
GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 575/2014.

DISPÕE SOBRE A PLANTA GENÉRICA DE VALORES DO MUNICÍPIO, PARA APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU E DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI, APLICÁVEIS AO MUNICÍPIO DE CARACARÁI-RR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CARACARÁI, ENILDO DANTAS DIAS NOVO JÚNIOR, no uso das suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Esta Lei aprova a Planta Genérica de Valores do Município de Caracarái- RR, para apuração da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, em combinação com o Art. 126 da Lei Complementar 552/2013 que trata do Código Tributário Municipal;

“Art. 126. Constitui instrumento para apuração da base de cálculo do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, a planta genérica de valores contendo:

- I - os critérios para avaliação dos terrenos edificações;*
- II - os valores unitários do metro quadrado de terreno, de acordo com a localização;*
- III - os valores unitários do metro quadrado de edificação, segundo o tipo e o padrão desta;*
- IV - os fatores de correção e respectivos critérios de aplicação”.*

Art. 2º. Para obtermos o valor efetivo de uma propriedade qualquer, deve-se perseguir e estabelecer certos procedimentos enquadrados nos seguintes métodos de avaliação:

A



ESTADO DE RORAIMA
Prefeitura Municipal de Caracaráí
GABINETE DO PREFEITO

I - Método Comparativo - É aquele em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares;

II - Método de Custo - É aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras iguais às que são objeto da avaliação, (custo reprodução), ou equivalentes (custo de substituição).

III - Método de Renda - É aquele em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, é obtido pela capitalização de sua renda líquida, real ou prevista;

IV - Método Residual - É aquele em que, a partir do valor total do imóvel, o do terreno é obtido através da subtração do valor das benfeitorias e o destas resulta da subtração do valor do terreno.

Parágrafo único - Em relação ao método comparativo os procedimentos carecerão procurar referências de vendas ou aluguéis de propriedades cujos valores e áreas construídas sejam comparáveis com aquele que se deseja avaliar na rua em que este imóvel se localiza, ou no bairro, ou na região comum, ou, até na própria cidade.

Art. 3º. A Planta Genérica de valores servira de base para Cobrança do IPTU, ITBI, taxas diversas e outros tributos municipais.

Art. 4º. O processo de avaliação de qualquer imóvel é indispensável ao avaliador o conhecimento pleno do contexto urbano onde se insere a propriedade. Assim, os elementos expostos constituem um conjunto de informações primárias para resultado da avaliação dos valores venais do imóvel.

I - Localização do imóvel - Rua, Bairro, Distrito, Setor, etc.;

II - Características do logradouro - estado e dimensões do calçamento, estado e dimensões das calçadas e passeios, iluminação, jardinagem, arborização, topografia, pedologia, etc.;

III - Serviços públicos existentes no logradouro-Rede de água, de esgotamento sanitário, galeria de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, telefone e Internet, gás canalizado, etc.;

IV - Serviços públicos comunitários - serviços potencialmente disponíveis em área de influência do imóvel, cujo domínio é definido por um raio de circunferência medindo entre um e dois quilômetros, onde são ofertadas as seguintes facilidades urbanas: Creches e serviços similares, escolas, (primárias e secundárias),



ESTADO DE RORAIMA
Prefeitura Municipal de Caracaráí
GABINETE DO PREFEITO

curios diversos de profissionalização, universidades, postos de saúde, hospitais, delegacias de polícia, recreação e lazer etc.;

V - Serviços Gerais ofertados pela iniciativa privada - Shopping Center, lojas de comércio diversificado, bares, restaurantes, teatros, cinemas, etc.

Parágrafo único – Deve se considerar sempre a relatividade com que os serviços públicos e privados os quais influenciam na formação do valor venal dos imóveis em uma rua, com composição urbana predominantemente comercial, não terão talvez, o mesmo valor venal que aqueles situados em outros logradouros de amoldamento somente residencial.

Art. 5º. Ficam isentos do pagamento do IPTU, aqueles que estiverem de acordo o **Art. 134 da Lei Complementar 552/2013**, que trata do Código Tributário Municipal;

“Art. 134. Fica isento do imposto o sujeito passivo que, comprovadamente, atenda a uma das seguintes condições:

I – seja proprietário, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título de imóveis tombados pelo Município;

II – seja o proprietário aposentado, pensionista ou beneficiário de regime de previdência ou assistência social, com renda familiar mensal de até 400 (quatrocentos m²) UFM e utilize o imóvel exclusivamente como sua residência, desde que não possua outro imóvel no Município.

III – seja proprietário, titular de domínio útil ou possuidor a qualquer título de único imóvel, utilizado exclusivamente como sua residência, com área construída até 30 m², cujo terreno não ultrapasse a área de 300m² e que não possua mais de uma unidade nesse mesmo lote.

IV – seja entidade declarada de utilidade pública por lei municipal”.

Art. 6º. Em área urbana, rural e de expansão urbana com terreno igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), aplica - se o fator Gleba, conforme anexo único que passa a fazer parte integrante desta lei.



ESTADO DE RORAIMA
Prefeitura Municipal de Caracarái
GABINETE DO PREFEITO

Art. 7º. Na área urbana, rural e de expansão urbana será considerada basicamente a característica de uso e ocupação do solo e uma área de 10.000 m² (01 Ha).

I – URBANA OU EXPANSÃO URBANA

m² = 0,5 UFM

II - ZONA INDUSTRIAL

m² = 2,5 UFM

III - ZONA ESPECIAL - HORTIFRUTIGRANGEIROS

m² = 0,25 UFM

IV - ZONA ESPECIAL - INSTALAÇÃO AEROPORTUARIAS

m² = 2,5 UFM

V - ZONA ESPECIAL - ECOLOGICAMENTE FRÁGIL

m² - 0,25 UFM

Art. 8º. Para apuração do valor venal do bem imóvel ou do direito a ele relativo, para efeito de cálculo do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, na zona rural será usado o critério de avaliação do valor do hectare, considerando o seguinte:

Ha = 250 UFM

Art. 9º. Os valores para efeito de avaliação da área edificada serão considerados os seguintes:

I - Casa/Sobrado - 50 UFM

II – Apartamento/Condomínio - 80 UFM

III – Loja/Comercio - 75 UFM

IV – Galpão - 45 UFM

V – Telheiro/Edícula - 40 UFM

VI – Indústria - 85 UFM

VII- Mezanino - 60 UFM

Art. 10º. Os valores venais de todos os imóveis do município segue um modelo de avaliação individual dessas propriedades. Entende-se como Valor Venal de um imóvel a expressão monetária de venda atingida por um imóvel qualquer em concorrência perfeita. A fórmula para cálculo do Valor Venal é expressa através da seguinte equação:

VVTI = VVT + VVC, onde:

VVT = Valor Venal do Terreno.

VVC = Valor Venal da Construção

VVTI = Valor Venal Total do Imóvel.

A fórmula de cálculo do Valor Venal do Imóvel é discriminada a seguir:

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARACARÁI
Praça do Centro Cívico, s/nº - Centro – Caracarái (RR) – CEP 69360-000 fone/Fax (095)3532-1313



ESTADO DE RORAIMA
Prefeitura Municipal de Caracaraí
GABINETE DO PREFEITO

VVT= Valor Venal do Terreno;
VVC= Valor Venal da Construção;
VML= Valor em UFM do m² da Faixa do logradouro;
VTA= Valor Total da Área do Terreno;
VVT = (VML x VTA)
VVTI = [(VVT+VVC) + (F1 + F2 + F3 + F4 + F5 + F6 + F7 + F8)]
IPTU = (VVTI x Alíquota);

Onde:

F1 = Fator de Depreciação/Ponderação do Imóvel;
F2 = Fator de Testada;
F3 = Fator de Limitação;
F4 = Fator de Pedologia;
F5 = Fator de Topografia;
F6 = Fator de Dimensão;
F7 = Fator de Situação;
F8 = Fator de Equivalência ou Proporcionalidade.

Art. 11. A cartografia do município como base, é iniciado o processo de levantamento e obtenção de todas as facilidades urbanas existentes no município, utilizadas ou potencialmente colocadas à disposição dos contribuintes em cada logradouro. Os valores encontrados fornecerão um coeficiente de correlação entre valores e facilidades chamado de fator de depreciação do logradouro ou fator de facilidade urbana. As tabelas a seguir explicitam esses fatores:

ANEXO I

TABELA DE FATORES DE DEPRECIÇÃO/PONDERAÇÃO DO IMÓVEL

F1 – FATORES POR CLASSES DE PONTUAÇÃO	PESO RELATIVO EM UFM
ESTRUTURA (1)	
COBERTURA (2)	
FORRO (3)	
REVESTIMENTO EXTERNO (4)	
PISO (5)	
FACILIDADES URBANAS	
ESTRUTURA	VALOR UFM
1- Alvenaria	20
1- Metálica	40
1- Madeira	10
1- Concreto	40
COBERTURA	VALOR UFM
2- Zinco	15



ESTADO DE RORAIMA
Prefeitura Municipal de Caracarái
GABINETE DO PREFEITO

2- Telha/amianto	10
2-Telha de barro	25
2-Laje	40
2-Especial	50
FORRO	VALOR UFM
3. Madeira	30
3- Gesso	20
3 – Laje	20
3 – PVC	10
REVESTIMENTO EXTERNO	VALOR UFM
4- Mat. Cerâmico	15
4 – Madeira	80
4 – Caiacão	10
4 – Especial	100
PISO	VALOR UFM
5 – Cimento	05
5-Cerâmica	15
5- Mosaico	30
5- Mat. Plástico	50
5 – Tábua	05
5- Especial	80
FACILIDADES URBANAS	VALOR UFM
Rede de Energia Elétrica.	05
Rede de Iluminação Publica	10
Rede de Água	10
Rede de Esgoto Sanitário	10
Galeria de Águas Pluviais	03
Pavimentação	30
Coleta de Lixo	20
Limpeza Publica	20
Rede de Telefonia	10
Malha de Transporte Coletivo Urbano	10
Serviços Públicos de Educação	30
Serviços Públicos de Saúde	30
Serviços Particulares de Educação	50
Serviços Particulares de Saúde	50
Shopping Center	40
Malha de Lazer Particular	40
Malha de Lazer Publico	20
Segurança Pública ou Particular	20

48



ESTADO DE RORAIMA
Prefeitura Municipal de Caracarái
GABINETE DO PREFEITO

Art. 12º. Este fator imputa maior ou menor valor a um determinado terreno em função do posicionamento de sua testada principal em relação ao seu logradouro de origem:

ANEXO II

TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE TESTADA

F2 – FATOR DE TESTADA	PESOS EM UFM
Uma Frente	10
Duas Frentes	15
Duas Frentes em Esquina	30
Mais de Duas Frentes	30
Encravado	50

Art.13. Este fator agrega maior ou menor valor a um determinado terreno. Na verdade, ele não explica nenhuma formação de valor, mas sim, é um fator coercitivo de ordenamento urbano sendo usado para condicionar os proprietários de terrenos abandonados a cuidar melhor de suas posses e assumir suas responsabilidades sociais:

ANEXO III

TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE LIMITAÇÃO

F3 – FATOR DE LIMITAÇÃO	PESOS EM UFM
Murado com calçada	30
Murado	20
Cerca Viva	10
Sem Muro	05
Sem Muro e Sem Calçada	02

Art.14. Este fator agrega maior ou menor valor a um determinado terreno a partir da conformação do solo do mesmo, conforme exposto a seguir:

ANEXO IV

TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE PEDOLOGIA

F4 – FATOR DE PEDOLOGIA	PESOS EM UFM
--------------------------------	---------------------

PREFEITURA MUNICIPAL DE CARACARÁI
Praça do Centro Cívico, s/nº - Centro - Caracarái (RR) - CEP 69360-000 fone/Fax (095)3532-1313



ESTADO DE RORAIMA
Prefeitura Municipal de Caracaraí
GABINETE DO PREFEITO

Terreno Normal	100
Terreno Arenoso	90
Terreno Rochoso	80
Terreno Inundável	- 80
Terreno Alagado	- 100

Art.15. Similar ao fator de pedologia o Fator de Topografia aparece ou desaparece do terreno em função dos acidentes existentes, ou não, no local onde se situa a propriedade:

ANEXO V

TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE TOPOLOGIA

F5- FATOR DE TOPOGRAFIA	PESOS EM UFM
Terreno Plano	-20
Terreno em Aclive	-10
Terreno em Declive	-10
Terreno Irregular	-10
Terreno de Encosta	-20

Art.16. O Fator Gleba ou Fator de Dimensionamento busca equivalência entre terrenos e glebas urbanas a partir da constatação que o valor da gleba tende a ser, proporcionalmente, menor que o do lote padrão. A seguir são explicitados os pesos:

ANEXO VI

TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE GLEBA

F6-FATOR GLEBA	PESOS EM UFM
De 1001 m ² Até 5.000 m ²	30
De 5001 m ² Até 10.000 m ²	60

Art.17. Repete-se aqui o ocorrido com o Fator de Limitação (F3). O Fator de Ocupação é aplicado para tentar direcionar a expansão urbana do Município para padrões sociais aceitáveis evitando a especulação imobiliária e distorções semelhantes:

ANEXO VII

TABELA DE FATORES DE PONTUAÇÃO DE OCUPAÇÃO

F7 - FATOR DE OCUPAÇÃO	PESOS EM UFM
Terreno Construído	10



ESTADO DE RORAIMA
Prefeitura Municipal de Caracarái
GABINETE DO PREFEITO

Terreno com Construção Paralisada	50
Terreno com Construção em Ruínas	150
Terreno com Construção Irregular	200
Terreno Vago	300

Art.18º. Para homogeneizar áreas ou frações de terrenos quando existem duas ou mais propriedades em um mesmo lote urbano sem que haja o devido parcelamento do solo. Este fator é definido pela formula:

F8 – FATOR DE EQUIVALÊNCIA OU PROPORCIONALIDADE

$F7 = Ac / Atc$ onde:

Ac = Área construída da unidade;

Atc = Área Total de construção no lote.

VVC = Valor Venal da construção;

VML = Valor em UFM do m² da Faixa do logradouro;

Art. 19º. Fazem parte integrante desta Lei os anexos **I a VIII**, que demonstram o valor do custo básico unitário por caracterização e demonstrativo do valor do m² (metro quadrado) do logradouro por localização, conforme expresso:

ANEXO VIII

DEMONSTRATIVO DO VALOR DO m² DO LOGRADOURO POR LOCALIZAÇÃO.

SETOR – 01

BAIRRO: SÃO JOSÉ OPERARIO

RUA-ANTONIO AUGUSTO MARTINS Á ESTELITO LOPES		FATOR UFM/m ²
Faixa: 01	Ruas: Av: Bem Querer, Japurá, 31 de março ,Uaica, M ^a Paulina,L-08, Antonio.A.M, Sebastião Diniz, 21 de janeiro, Boa Vista.	7,0
Qds	23, 24, 29, 30, 33, 42, 34, 35, 37, 38, 40, 41, 41-A, 49, 50, 51, 52, 54, 58, 61, 62, 65-A, 67, 75.	
Faixa: 02	Ruas: Boa Vista, Sebastião Diniz, Estelito Lopes, M ^a Paulina, Soldado Barreto, BR-174,L-11, Projetada,1,2,3,4,5,9.	4,0



ESTADO DE RORAIMA
Prefeitura Municipal de Caracarái
GABINETE DO PREFEITO

Qds	114,111,110.68A,103,113,583,61,071,73A,73,102,116,115,117 118,121,124,125,126,127,129,131,133,197,198,200,202.
------------	---

BAIRRO: CENTRO	
RUA-JOSÉ MOACIR Á ESTELITO LOPES	FATOR UFM/m²
Faixa: 01	Ruas:Av Dr Zanny, Sebastião Diniz, 21 de janeiro, Edmur Oliva, Domingos Silva, Waldomiro Melo, , Presidente Kennedy,
Qds	001,002, 05, 06, 07, 08, 09, 14, 015, 16, 017 ,018.
	13,0

BAIRRO: NOSSA SENHORA DO LIVRAMENTO	
RUA- 21 DE JANEIRO Á RUA VALDEMA F. LIMA	FATOR UFM/m²
Faixa: 01	Ruas: Antônio Joaquim, Euclides da Cunha, Manoel Reis, 27 de maio, Tapajós, Av N.S.L, Júlio Crispim de Abreu, Av Bem Querer, Deco Gomes, Adolfo Coutrim, Estelito Lopes, Proj 1, José Candido de Sá, Av Presidente Kennedy, Antenor Pires, São Sebastião, Pedro Lopes Torres, Dr Zanny.
Qds	69,71,74a,74b, 77,77a,95,97,98,19,21,43,44,45A,46,47,48,48A,53,10,42 ,64,55,60,57
Faixa: 02	Ruas: Proj 1,Dr Zanny, Pres Kennedy, Tapajós, Euclides da Cunha, 27 de maio, Adolfo Coutrim, Prainha, Manoel Reis, Valdemar Ferreira, Valdomiro Ferreira, São Sebastião, A-1, Raimundo Lourenço Julio Crispim de Abreu.
Qds	13,56,70,76,78,80,81,82,83,84,84A,85,86,86A,86B,87,87A,88,89,95P,96.
Faixa: 03	Ruas: Dr Zanny, Pres Kennedy, Antonio Joaquim, Bem Querer, Estelito Lopes Tapajós.
Qds	11,22A,20,22
	6,0

SETOR – 02



ESTADO DE RORAIMA
Prefeitura Municipal de Caracarái
GABINETE DO PREFEITO

BAIRRO: SÃO FRANCISCO		
Av. DR. ZANNY Á SENADOR HÉLIO CAMPOS		FATOR UFM/m ²
Faixa: 01	RUAS: BR-174, D-02, Denise Santos, Luiz do Doca, P-06, Marlon Conrado, T-06, Enfermeira Lisbanha, D-05, Matias Gomes, D-08, T-08, D-09, P-07, T-09, T-10, T-26, Ostenor Marreiro, GRA. M.A.C.B., Av. Bem Querer.	13,0
Qds	2M5, 4M2, 17A, 08, 18, 18A, 101, 01, 1M5, 1M8, 2M1, 3M8, 2M8, 4M5, 4M8, 09, 10, 13, 14, 15, 16, 17.	
BAIRRO: SANTA LUZIA		
AV. DR. ZANNY Á GRA. M. A. C. B.-(PRAÇA DO CENTRO CÍVICO)		FATOR UFM/m ²
Faixa: 01	Ruas: T-01, T-02, T-03, D-02, Amaro Gomes da Silva, Marlon Conrado, Raul de Oliveira, Denise Santos, Luis do Doca, Arlindo Nazaré, GRA. M. A. C. B..	13,0
Qds	03, 02, 2M4, 2M1, 1M6, 1M3, 1M1, 4M1, 2M2, 3M6, 4M6, 4M3, 1M4, 3M1, 3M2, 3M7, 04, 05, 5M1, 06, 11, 25.	
BAIRRO: CENTRO		
RUA: RAUL DE OLIVEIRA Á JOSÉ MOACIR DE ALMEIDA		FATOR UFM/m ²
Faixa: 01	Ruas: Raul de Oliveira, Amaro Gomes da Silva, T-10, Darcivam Carvalho, Luiz Gonzaga, Senador Hélio Campos, T-14, T-13, Miguel de Lima, Vereador Alberto Barbosa, Julio Melo.	13,0
Qds	12, 39, 19, 22, 26, 27, 32, 33, 38, 44, 30, 31, 36, 28, 25, 24, 34, 37, 20, 21, 11, 23, 29.	
BAIRRO: SÃO JOSÉ OPERARIO		
RUA: SENADOR HÉLIO CAMPOS Á VEREADOR ALBERTO BARBOSA		FATOR UFM/m ²
Faixa: 01	Ruas: Bem Querer, Japurá, 31 de Março, Uaicá, Maria Paulina, Ivo Fredolino Henrichsen, Projetada 01, Soldado Barreto, Projetada 02, BR-174, L-09, L-11, Vereador Alberto Barbosa, Francisco Alves da Silva, Francisca Angelim, Rua das Rosas, Antonia Rodrigues Sena	13,0
QDS	S, R, Q, O, N, MA, M, P, L, J, I, H, G, F, E, D, C, T, B, A, 105,	



ESTADO DE RORAIMA
Prefeitura Municipal de Caracarái
GABINETE DO PREFEITO

90, 57, 65, 64, 31, 51, 49, 48, 47, 46, 45, 43, 42, 58, 53, 52, 50, 34, 29.

SETOR - 03

BAIRRO: SANTO ANTONIO	
RUA: MANOEL REIS A BR-174	
	FATOR UFM/m²
Faixa: 01	Rua: Manoel reis, Francisco silva nascimento, Joaquim Crispim de Souza, João Eduardo de Oliveira, Cicero Gregório da Silva, Francisco Gouveia Leite, Aluísio Inácio da Silva, Carlos da Silva Trindade. Avenidas: Estelito Lopes, M ^a Alvina de Lima, Jersey Monteiro de Souza, Odilia Luz da Silva, Natalina Albuquerque Aragão, Sebastião Claudio Bezerra, P-07, P-08 e P-09.
Qds	01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66.
	4,0



ESTADO DE RORAIMA
Prefeitura Municipal de Caracaraí
GABINETE DO PREFEITO

SETOR 04

DISTRITO INDUSTRIAL		
RUA: VALDEMAR FERREIRA Á ESTRADA CARROÇADA		FATOR UFM/m²
Faixa: 01	Rua: Presidente Kennedy, Bem Querer, Dr Zanny, Antonio Joaquim, Valdemar Ferreira, e Projetadas.	13,0
Qds	01,02,03,04,05,06,07.	

Art. 20º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação e observará o que preceitua o artigo. 150, III, “c”, e § 1º segunda parte ambos da Constituição Federal, revogadas as disposições em contrário.

Caracaraí - RR, 16 de dezembro de 2014.

Enildo Dantas Dias Novo Junior
Prefeito Municipal de Caracaraí