



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR

### LEI COMPLEMENTAR Nº 54, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2018

“Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores (PGV) do metro quadrado de terreno e preços básicos por metro quadrado de construção, institui o IPTU Social, altera dispositivos da Lei Complementar n.º 02, de 30 de dezembro de 2002, autoriza a concessão de remissão e isenção do Imposto sobre Transmissão “Inter Vivos”, a Qualquer Título, Por Ato Oneroso, de Bens Imóveis, por natureza ou acessão física, e de Direitos Reais Sobre Imóveis, exceto os de Garantia, bem como Cessão de Direitos à sua Aquisição (ITBI) para imóveis do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e dá outras providências.”

O Prefeito Municipal de São José de Ribamar, Estado do Maranhão, no uso de suas atribuições legais,

**FAÇO SABER**, que a Câmara Municipal aprovou e eu **SANCIONO** a seguinte Lei:

Art. 1º Fica aprovada a Planta Genérica de Valores (PGV) do metro quadrado de terreno e preços básicos por metro quadrado de construção, para determinação da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), dos imóveis situados na Zona Urbana e de Expansão Urbana do Município de São José do Ribamar.

§1º Ficam instituídas três zonas fiscais, para fins de apuração do valor unitário do terreno.

§2º O valor venal dos terrenos e prédios situados na Zona Urbana e de Expansão Urbana do Município de São José do Ribamar, serão apurados mediante a aplicação dos valores, fórmulas e tabela expressos no Anexo Único da presente Lei Complementar.

§3º A implantação da PGV, de que trata o caput deste artigo, será realizada de forma gradativa, no prazo de dez anos, por meio de percentuais de redução a seguir descritos:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR

- I – noventa por cento, no primeiro ano;
- II – oitenta por cento, no segundo ano;
- III – setenta por cento, no terceiro ano;
- IV – sessenta por cento, no quarto ano;
- V – cinquenta por cento, no quinto ano;
- VI – quarenta por cento, no sexto ano;
- VII – trinta por cento, no sétimo ano;
- VIII – vinte por cento, no oitavo ano;
- IX – dez por cento, no nono ano;
- X – a partir do décimo ano, aplicação do valor integral.

Art. 2º Fica instituído o “IPTU Social”, com valor correspondente a 20 (vinte) UFM (Unidade Fiscal do Município), e isenção da parcela excedente, em favor dos titulares de apenas um imóvel, exclusivamente residencial, utilizado como residência própria ou de familiares, mediante atendimento cumulativo dos seguintes requisitos:

- I - área total do lote igual ou menor que duzentos e cinquenta metros quadrados;
- II - área edificada de, no máximo, cinquenta metros quadrados; e
- III - valor venal do imóvel de até setenta mil reais.

§1º O benefício de que trata este artigo será concedido a partir do requerimento formulado pelo contribuinte e apresentado ao órgão fazendário municipal, mediante comprovação dos requisitos.

§2º Para fins de aplicação do IPTU Social, o Poder Executivo realizará novas inscrições, de ofício, para os lotes objeto de Regularização Fundiária de Interesse Social, mantendo em seu cadastro as inscrições originárias que contenham dívidas em favor da Fazenda Pública.

§ 3º O valor venal do imóvel fixado neste artigo poderá ser anualmente revisto por ato do Poder Executivo.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR

Art. 3º A Lei Complementar nº 02, de 30 de dezembro de 2002, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 25. O Valor Venal do Imóvel (VVI) será determinado em função dos seguintes elementos, tomados em conjunto ou separadamente:

I – características do terreno:

a) *dimensões do terreno;*

b) *pedologia do terreno;*

II – características da construção:

a) *área construída;*

b) *padrão de acabamento;*

c) *estado de conservação;*

d) *idade e vida útil;*

III – características do mercado:

a) *preços correntes;*

b) *custo unitário de construção;*

IV – características gerais:

a) *localização por bairro;*

b) *área total máxima de edificação;*

c) *infraestrutura local.”(NR)*

“Art. 26. O Poder Executivo procederá, por meio da PGV, à avaliação dos imóveis para fins de apuração do valor venal.” (NR)

(...)

“Art.27. A Planta Genérica de Valores (PGV) é composta pelas zonas fiscais com intervalo de valores unitários de terreno por bairro, fórmulas para apuração do valor venal dos imóveis e de fatores de depreciação da construção e tabela de compatibilização da tipologia com os custos unitários de construção civil, conforme Tabela I desta Lei Complementar.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR

§ 1º Os valores unitários do metro quadrado de construções terão por base os custos unitários de construção divulgados pelo Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Maranhão (SINDUSCON-MA), nos termos dos arts. 53 e 54 da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e resultarão do enquadramento da tipologia, uso e classificação do padrão de cada edificação, na data de sua apuração.

§ 3º O Poder Executivo fica autorizado a inserir na base de dados novos logradouros oriundos de novos projetos de parcelamento do solo, utilizando os valores unitários do metro quadrado de terreno, bem como definir valor unitário do metro quadrado de construção de novas tipologias de construção, conforme Tabela I.” (NR)

“Art. 28. O Valor Venal do Terreno (VvT) resultará da multiplicação da Área Total de Terreno ou fração ideal desta nos casos de condomínios (AtT) pelo correspondente Valor do metro quadrado de Terreno (VuT), previstos na Planta Genérica de Valores (PGV), aplicáveis de acordo com as características do terreno, bairro e do logradouro, conforme Tabela I.

§1º Para os efeitos deste imposto considera-se imóvel sem construção, aquele com terreno vazio ou com benfeitorias no solo, ou ainda:

I - benfeitoria provisória que possa ser removida sem destruição ou alteração;

II - construção em andamento ou paralisada;

III - construção interdita, condenada, em ruínas, ou em demolição;

IV - área construída inferior a 2% da área do Lote, para lotes com área entre 500 e 2.000 metros quadrados;

V - área construída inferior a 50 metros quadrados, para lotes com área superior a 2.000 metros quadrados.” (NR)

(...)

“Art. 29. O cálculo do Valor Venal de Construção Depreciado (VvCd) resultará da multiplicação do Valor Venal da Construção (VvC) resultante do enquadramento dos tipos e padrões de construção da Área Total de Construção (AtC), pelo Valor Unitário do metro quadrado da Construção (VuC) e pelo Fator de



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR

Depreciação da Construção (FdC), previstos na PGV, aplicáveis de acordo com as características da construção.” (NR)

(...)

“Art. 35. O Valor Venal do Imóvel (VVI) será calculado da seguinte forma:

I - Unidades autônomas não inseridas em condomínio, onde o VVI será calculado pelo somatório do Valor Venal do Terreno (VvT) com o Valor Venal da Construção Depreciada (VvCd), conforme fórmula abaixo:

$$VVI = VvT + VvCd$$

II - Unidades em condomínio vertical, onde o VVI será calculado pelo somatório do Valor Venal do Terreno da Unidade Autônoma em Condomínio Vertical (VvTcv) com o Valor Venal da Construção Depreciada da Unidade Autônoma em Condomínio (VvCdc), conforme fórmula abaixo:

$$VVI = VvTcv + VvCdc$$

III - Unidades em condomínio horizontal, onde o VVI será calculado pelo somatório do Valor Venal do Terreno da Unidade Autônoma ou do Lote Autônomo em Condomínio Horizontal (VvTch) com o Valor Venal da Construção Depreciada em Condomínio (VvCdc) da Unidade Autônoma ou do Lote Autônomo, conforme fórmula abaixo.” (NR)

$$VVI = VvTch + VvCdc$$

Art. 4º A Tabela I da Lei Complementar nº 02, de 30 de dezembro de 2002 fica alterada na forma do Anexo Único desta Lei Complementar.

Art.5º Fica autorizada a concessão da remissão e isenção do Imposto sobre Transmissão “Inter Vivos”, a Qualquer Título, Por Ato Oneroso, de Bens Imóveis, por natureza ou acessão física, e de Direitos Reais Sobre Imóveis, exceto os de Garantia, bem como Cessão de Direitos à sua Aquisição (ITBI) específica e exclusivamente sobre a primeira transmissão de propriedade realizada entre o agente financeiro e o beneficiário do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), faixa I, destinado a famílias com renda mensal de até três salários mínimos, ou outro Programa que vier a substituí-lo.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR

Parágrafo único. A desoneração tributária prevista neste artigo tem caráter opcional, de modo que, o recolhimento de qualquer valor dos impostos isentados ou da remissão concedida, importará em renúncia ao benefício até o montante pago, não cabendo qualquer solicitação de restituição.

Art. 6º O Poder Executivo poderá editar normas complementares para o fiel cumprimento desta Lei Complementar.

Art. 7º Fica o Poder Executivo autorizado a republicar a Lei Complementar nº 02, de 30 de dezembro de 2002, com as alterações de que trata a presente Lei Complementar.

Art. 8º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 9º Ficam revogados o §3º do art. 30, os arts. 31, 32, 34, 37 e 869 e os itens 1 e 4 da Tabela II, relativos ao Mapa Genérico de Valores – IPTU e Mapa de Localização Setorial - IPTU, da Lei Complementar nº 02, de 30 de dezembro de 2002.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR EM 28 DE DEZEMBRO DE 2018.

**LUIS FERNANDO MOURA DA SILVA**  
Prefeito Municipal