

**LEI COMPLEMENTAR N.º 37
DE 23 DE DEZEMBRO DE 2015**

Revoga a Lei Complementar Municipal nº 32, de 24 de dezembro de 2013, determina a atualização da base de cálculo do IPTU pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA/E, dispõe sobre a nova planta genérica de valores imobiliários (valor do metro quadrado de edificações e terrenos) da área urbana, para fins de cálculo do IPTU e ITBI e reduz alíquotas para cálculo do IPTU e dá providência correlatas.

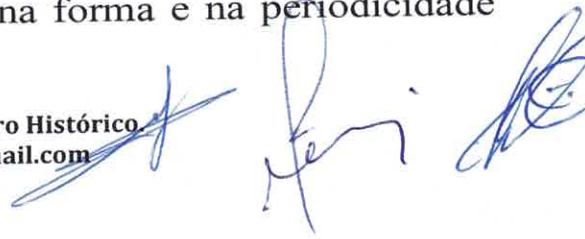
***O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO CRISTÓVÃO,
Estado de Sergipe,***

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art.1º. Fica instituída a Planta Genérica de Valores do Município de São Cristóvão, constante no Anexo I desta Lei, observando-se os limites impostos nas cláusulas seguintes, aplicando-se os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Art. 2º. Para efeitos de tributação, a partir do exercício 2016, a apuração dos valores venais dos imóveis do Município de São Cristóvão será processada de acordo com as normas estabelecidas nesta Lei.

Art. 3º. A partir do exercício 2016, o valor do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU devido não pode ser maior que 1,15 (um vírgula quinze) vezes o valor do IPTU devido no ano anterior, atualizado com base na variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA/E desde a última atualização oficial, apurado pelo IBGE, na forma e na periodicidade



**LEI COMPLEMENTAR N.º 37
DE 23 DE DEZEMBRO DE 2015**

estabelecidas em regulamento, ou por outro índice oficial que venha a ser adotado pelo Município e devidamente regulamentado.

Art. 4º. Para efeito de aplicação dos limites que tratam o artigo 3º:

I – no caso de alteração de dados no cadastro da unidade imobiliária, os valores do IPTU lançado e devido no exercício anterior devem ser aqueles que deveriam ter sido apurados, se fossem considerados os novos dados cadastrais.

II – No caso de cadastramento de novas unidades imobiliárias a partir do exercício 2015, devem ser considerados os mesmos parâmetros de avaliação aplicados no exercício 2014.

Art. 5º. A base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU deve ser atualizada de acordo com a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA/E, apurado pelo IBGE, na forma e na periodicidade estabelecidas em regulamento, ou por outro índice oficial que venha a ser adotado pelo Município e devidamente regulamentado

Art. 6º. Os valores unitários por metro quadrado dos terrenos localizados em cada uma das zonas de valor são estabelecidos no Anexo I desta Lei.

Parágrafo único. As zonas de valor são delimitadas por códigos de logradouros definidas pela similaridade de suas características e valores de mercado, assinaladas no Anexo I desta Lei.

Art.7º. Os valores venais territoriais são determinados pelo resultado da multiplicação da área total, zona do terreno de código de logradouros, pedologia, topografia, situação da quadra e o índice de localização por bairro, fixados no Anexo I desta Lei.

Art. 8º. Os valores venais das edificações são determinados pelo resultado da multiplicação da área edificada da unidade, em metros quadrados, pelos respectivos valores genéricos unitários

**LEI COMPLEMENTAR N.º 37
DE 23 DE DEZEMBRO DE 2015**

fixados pela Tabela IBGE-SINAP para o Estado de Sergipe, estado de conservação, padrão construtivo e o ano de construção, fixado no Anexo II desta Lei.

Art. 9º. 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.

Parágrafo único. Considera-se área de piscina a área correspondente ao espelho da água.

Art. 10. A classificação das edificações será individual quando houver mais de uma edificação por lote ou inscrição imobiliária municipal.

Art. 11. O valor venal dos imóveis corresponde ao resultado da soma dos valores venais das edificações e do terreno.

Parágrafo único. 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.

Art. 12. O valor venal dos imóveis corresponde ao resultado da soma dos valores venais das edificações e do terreno.

Art. 13. Apurado o valor venal do imóvel, este se sujeitará às alíquotas abaixo para a determinação do Imposto Predial e Territorial Urbano:

- I - Residencial.....0,5 %;
- II - Terreno.....2,0 %;
- III - Outros1,0 %.



**LEI COMPLEMENTAR N.º 37
DE 23 DE DEZEMBRO DE 2015**

Art. 14. Esta Lei Complementar revoga as disposições em contrário, especialmente as contidas nos artigos 201, 204, 205, 206 e a tabela II dos anexos da Lei Complementar 10/2009 (Código Tributário do Município) e a Lei Complementar Municipal nº 32, de 24 de dezembro de 2013.

Art. 15. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

São Cristóvão, 23 de dezembro de 2015; 194º da Independência, 127º da República.


JORGE EDUARDO SANTOS
PREFEITO MUNICIPAL

Maria José de Souza e Sousa
Secretária Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão

Sandro Luís Zuzarte
Secretário Municipal da Fazenda

Danniel Alves Costa
Procurador-Geral do Município

**LEI COMPLEMENTAR N.º 37
DE 23 DE DEZEMBRO DE 2015**

ANEXO I

Fórmula para cálculo de Valor Venal do Terreno:

O valor venal do terreno (VVT) será obtido aplicando-se a fórmula:

$$VVT = ARETER \times ZT \text{ DO CODLOG} \times S \times P \times T, \text{ onde:}$$

a) ARETER = Área do terreno

b) FRAIDET = Fração ideal do terreno, em casos estabelecidos pelo art. 8º § único desta Lei. Cálculo a seguir :

$$FRAIDE = ARETER \times AREUNI / ARETOT$$

Areuni = Área da Unidade Construída

Aretot = Área Total Construída

c) ZT do Codlog = Zona do terreno do código de logradouros = composto por 50 valores em R\$:

| | | | | |
|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1-) 35,00 | 11-) 86,85 | 21-) 131,34 | 31-) 193,31 | 41-) 314,88 |
| 2-) 38,50 | 12-) 90,98 | 22-) 135,94 | 32-) 202,98 | 42-) 330,41 |
| 3-) 42,35 | 13-) 95,53 | 23-) 140,70 | 33-) 213,13 | 43-) 346,93 |
| 4-) 46,58 | 14-) 100,31 | 24-) 145,62 | 34-) 223,78 | 44-) 364,28 |
| 5-) 51,24 | 15-) 105,33 | 25-) 150,71 | 35-) 234,97 | 45-) 382,49 |
| 6-) 56,36 | 16-) 110,59 | 26-) 155,99 | 36-) 246,72 | 46-) 401,61 |
| 7-) 62,00 | 17-) 114,46 | 27-) 161,45 | 37-) 259,06 | 47-) 421,69 |
| 8-) 68,20 | 18-) 118,46 | 28-) 167,00 | 38-) 272,02 | 48-) 442,78 |
| 9-) 75,02 | 19-) 122,61 | 29-) 175,35 | 39-) 285,61 | 49-) 464,91 |
| 10-) 82,52 | 20-) 126,90 | 30-) 184,11 | 40-) 299,61 | 50-) 488,15 |

d) Coeficiente corretivo da situação referido pela sigla "S", consiste em um grau, atribuído ao imóvel conforme sua situação mais ou menos favorável, dentro da quadra:

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

| SITUAÇÃO NA QUADRA | COEFICIENTE |
|--------------------|-------------|
| Meio de Quadra | 1,00 |
| Esquina | 1,10 |
| Vila | 0,80 |
| Encravada | 0,60 |
| Quadra | 1,00 |
| Gleba | 0,70 |
| Mais de uma frente | 1,15 |

**LEI COMPLEMENTAR N.º 37
DE 23 DE DEZEMBRO DE 2015**

| | |
|--------------------|------|
| Condomínio Fechado | 1,20 |
|--------------------|------|

ANEXO I

e) Coeficiente corretivo de pedologia representado pela sigla "P". O fator de pedologia agrega maior ou menor valor a um determinado terreno a partir da conformação do solo do mesmo conforme exposto a seguir:

O coeficiente de pedologia ou solo será obtido através da seguinte tabela:

P – FATOR DE PEDOLOGIA

| | |
|---------------|------|
| Inundável | 0,80 |
| Firme | 1,00 |
| Alagado | 0,60 |
| Rochoso | 0,80 |
| Arenoso | 0,90 |
| Comb. demais | 0,70 |
| Mangue/Duna | 0,70 |
| Área de Risco | 0,50 |

f) Coeficiente corretivo da situação referido pela sigla "T". O fator de topografia aprecia ou deprecia o terreno em função dos acidentes existentes, ou não, no local onde se situa a propriedade segundo descrita abaixo:

O coeficiente de topografia ou perfil será obtido através da seguinte tabela:

T – FATOR DE TOPOGRAFIA

| TOPOGRAFIA OU PERFIL | COEFICIENTE |
|----------------------|-------------|
| Plano | 1,00 |
| Acima do nível | 0,90 |
| Abaixo do nível | 0,70 |
| Reduz. Capacitação | 0,80 |
| Área imp. Const. | 0,60 |
| Irregular | 0,70 |

g) INDLOC = Índice de Localização por Bairro .

| ÍNDICE DE LOCALIZAÇÃO POR BAIRRO | PESOS DO FATOR |
|----------------------------------|----------------|
| Centro | 0,90 |
| Rosa Elze | 1,00 |
| Eduardo Gomes | 0,95 |
| Luiz Alves | 0,85 |
| Nova Divinéia | 0,80 |
| Lafayette Coutinho | 0,95 |
| Rosa do Oeste | 0,75 |

**LEI COMPLEMENTAR N.º 37
DE 23 DE DEZEMBRO DE 2015**

| | |
|-----------------|------|
| Haras Residence | 0,95 |
| Jabotiana | 1,00 |
| Outros | 0,80 |

ANEXO II

FÓRMULA DO VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO:

VE = AREUNI x Valor GENÉRICO do m2 de construção X ESTCON X PADCON X ANOCON
X, ONDE:

a) VE = Valor da Edificação

b) AREUNI = Área da unidade construída em metros quadrados;

c) Valor Genérico do M2 de construção : R\$ 646,30 (Tabela IBGE-SINAPI/10.2013 para o estado de Sergipe- R\$ 807,88, expurgados 20% como margem de segurança);

d) ESTCON = Estado de Conservação. O fator de Conservação da edificação explica a parte da variação do valor venal da edificação a partir da qualidade dos materiais e dos serviços de conservação e manutenção empregados no imóvel, conforme discriminado a seguir:

| FATOR DE CONSERVAÇÃO | PESOS DO FATOR |
|----------------------|----------------|
| Conservação Ótima | 1,10 |
| Conservação Boa | 1,00 |
| Conservação Regular | 0,90 |
| Sem Conservação/Ruim | 0,70 |

e) PADCON = Padrão Construtivo. O fator de Padrão Construtivo faz parte do conjunto de fatores que explicam parte da variação do valor venal da construção através da qualidade dos materiais e dos serviços empregados no imóvel, definindo desse modo um padrão construtivo para a propriedade. A seguir são expostos os valores:

| FATOR DE PADRÃO CONSTRUTIVO | PESOS DO FATOR |
|-----------------------------|----------------|
| Padrão Alto | 1,15 |
| Padrão Médio | 1,00 |
| Padrão Popular | 0,80 |
| Padrão Baixa Renda | 0,60 |

f) ANOCON = Ano de Construção/ Reforma. Considera-se o ano de início da construção a data para o início da contagem. No caso de imóveis reformados ou reconstruídos será considerado ANOCON, o ano que ocorreu a intervenção.

| FATOR ANO DE CONSTRUÇÃO | PESOS DO FATOR |
|-------------------------|----------------|
| Até 05 anos | 1,00 |
| Até 10 anos | 0,90 |
| Até 20 anos | 0,80 |
| Até 30 anos | 0,70 |



**LEI COMPLEMENTAR N.º 37
DE 23 DE DEZEMBRO DE 2015**

| | |
|---------------|------|
| Até 50 anos | 0,60 |
| Acima 50 anos | 0,40 |