PREFEITURA DE EXTREMA

PUBLICADO
Extrema, 18 / 09 / 25

LEI COMPLEMENTAR Nº. 250
DE 18 DE SETEMBRO DE 2025.

"Institui a Planta Genérica de Valores do Município de Extrema e revoga a Lei 1.396, de 31 de dezembro de 1998 e dá outras providências."

O **PREFEITO MUNICIPAL DE EXTREMA,** Fabrício Sanchez Bergamin, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Extrema aprovou e ele sanciona a seguinte

LEI:

Art. 1º - Esta lei tem como objetivo instituir a Planta Genérica de Valores do Município de Extrema

Art. 2º - Fica instituída a Planta Genérica de Valores do Município de Extrema, para fins de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), com vigência a partir de 1º de janeiro de 2026, de acordo com os valores e critérios estabelecidos nesta lei.

Parágrafo único - São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos: Anexo I – Fatores de Correção do Terreno, Anexo II – Valores de Metro Quadrado de Construção e Anexo III - Valores do Metro Quadrado de Terreno.

Art. 3º - A apuração do valor venal do imóvel será obtida através da soma do valor venal do terreno e da construção, de acordo com o disposto nesta lei.

Art. 4º - O valor venal do terreno corresponderá ao resultado da multiplicação de sua área pelo valor unitário do metro quadrado constante no Anexo III - Valores do Metro Quadrado por Eixos de Logradouro, aplicando-se, simultaneamente, quando for o caso, os fatores de correção previstos nas Tabelas I a V do Anexo I.

§1º - Para fins de cálculo do IPTU, será utilizado 70% (setenta por cento) do valor venal do terreno.

§2º - Os eixos de logradouros que não constarem na Planta Genérica de Valores terão seus valores unitários do metro quadrado de terreno fixados pelo órgão fazendário competente do município, com os parâmetros e formas utilizados para a elaboração da Planta Genérica de Valores.

Art. 5º - Para os efeitos do disposto nesta lei, consideram-se:

I - Mais de uma frente: Os lotes em que os prolongamentos de seus alinhamentos façam frente para dois ou mais logradouros;

II - Uma Frente: Os lotes em que apenas um dos lados confronta ou permite acesso a um logradouro;

III - Encravados ou de fundos: Aqueles que, situados no interior da quadra, comunicam-se com a via pública por um ou mais corredores de acesso.

Art. 6º - No cálculo do valor dos terrenos, serão aplicados os seguintes fatores de correção, conforme o caso:

I - Fator Situação (FS): A correção será aplicada para ajustar os valores de terrenos, levando-se em consideração a localização do lote na quadra, conforme os coeficientes constantes na Tabela I do Anexo I;

II - Fator Pedologia (FPE): Corrigirá os valores de terreno, em função da conformação do solo predominante, associada às estimativas de custos suplementares para as implantações de edificações por elas geradas e fará através da aplicação dos fatores de correção constantes na Tabela II do Anexo I.

III - Fator Topografia (FT): Será aplicado para corrigir os valores dos terrenos, levando-se em conta o relevo predominante e o nível em que se encontra o terreno, conforme a Tabela III do Anexo I.

IV - Fator Gleba (FG): Será aplicado para terrenos com áreas superiores a 500 m², conforme os fatores constantes na Tabela IV do Anexo I.

V - Fator Profundidade (FPR): Será aplicado para corrigir os valores de profundidade dos terrenos acima de 30,00m, conforme as faixas representadas na Tabela V do Anexo I.

Parágrafo único - Terrenos com combinação de aclives, declives e erosão são considerados irregulares. Para os efeitos desta lei, erosão é definida como o processo de desgaste do solo ou rocha, causado por agentes naturais como água, vento ou ação antrópica, resultando na perda de cobertura vegetal ou no comprometimento da estabilidade do terreno, conforme as disposições da Norma Técnica NBR 6502/2022 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), ou norma que vier a substituí-la.

Art. 7º - Para os terrenos que possuam área não edificante superior a 15% de sua área em metros quadrados, que sejam servidão de passagem, faixa de destinação ou faixa de preservação permanente de mata ciliar, estas áreas serão desconsideradas para fins de cálculo e cobrança de IPTU.

Art. 8º - Para obtenção do valor venal de terrenos com edificações compostas por unidades autônomas, utilizar-se-á a fração ideal de cada condômino, acrescida dos fatores de correção aplicáveis.

Art. 9º - O valor venal das edificações será obtido pela multiplicação de suas áreas construídas pelos Valores Unitários do Metro Quadrado correspondentes ao tipo e padrão construtivo, constantes no Anexo II, com base nos dados cadastrais existentes do imóvel ou através de inspeção in loco.

§1º - 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.

§2º - Não serão consideradas como área construída as coberturas abertas, tais como toldos, lonas, vinil, tecido, estruturas móveis e beirais, desde que não configuradas como áreas fechadas com paredes ou outras estruturas fixas.

§3º - As construções que não forem objeto da atualização cadastral promovida pela Administração, no exercício de 2024, deverão ser classificadas de acordo com o Tipo e padrão do imóvel constantes no Anexo II, desta lei, com base nos dados cadastrais existentes do imóvel ou através de apuração no local.

Art. 10 - Os valores venais serão calculados, utilizando as fórmulas e as definições a seguir:

Valor Venal Territorial:
VVT = ATT x VM²T x FS x FP x FG x FT x FP
Onde:
VVT = Valor Venal Territorial;
ATT = Área Total do Terreno em Metros Quadrados;
VVM2T = Valor do Metro Quadrado do Terreno definido pelo Eixo de Logradouro;
FS = Fator Situação;
FPE = Fator Pedologia;
FG= Fator Gleba;
FT = Fator Topografia;
FPR= Fator Profundidade.

Valor Venal das Edificações:
VVE = AC x VVm²C
Onde:
VVE= Valor Venal da Edificação;
AC= Área da Construção em metros quadrados;
VVM2C= Valor Venal por Metro Quadrado de Construção;

Valor Venal do Imóvel:
VVI = VVT + VVE
Onde:
VVI = Valor Venal do Imóvel;
VVT = Valor Venal Territorial
VVE = Valor Venal da Edificação.

Art. 11 - O aumento do crédito tributário total do IPTU será limitado a, no máximo, no primeiro ano de 15%, nos anos subsequentes 10% e no nono ano com 5%, da diferença do aumento entre o valor do IPTU do exercício atual e o valor proposto na Planta Genérica de Valores – PGV.

Parágrafo único - O aumento progressivo será aplicado por até 10 (dez) anos ou até que o valor integral calculado conforme a nova Planta Genérica de Valores (PGV) seja atingido, o que ocorrer primeiro.

Art. 12 - A atualização da Planta Genérica de Valores (PGV) será de responsabilidade exclusiva do Executivo Municipal, em conformidade com a Emenda Constitucional nº 132/2023 e as disposições desta Lei, mediante a expedição de decreto regulamentar.

§1º - A atualização poderá ocorrer de 04 em 04 anos, observando os seguintes critérios:

I - A aplicação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou índice equivalente, que reflete a variação da inflação acumulada no exercício anterior;

II - A variação dos valores de mercado dos imóveis no município, com base em laudos técnicos ou pesquisas realizadas pelo órgão fazendário competente ou outras fontes reconhecidas;

III - O resultado de processos de recadastramento imobiliário, considerando eventuais alterações nas características físicas ou de uso dos imóveis;

IV - A evolução da infraestrutura urbana e dos serviços públicos disponibilizados nas diversas regiões do município;

V - O impacto de obras públicas de valorização local, tais como pavimentação, saneamento, parques ou melhorias viárias;

VI - Outros fatores que venham a influenciar diretamente o valor venal dos imóveis, conforme estabelecido em estudos técnicos elaborados pelo órgão competente.

Art. 13 - Os vencimentos e números de parcelas serão os constantes da notificação ou carnê de pagamento, a ser fixado pelo Executivo.

Art. 14 - O Executivo Municipal poderá, mediante regulamentação, estabelecer prazos, formas e procedimentos complementares para garantir a efetividade da atualização da Planta Genérica de Valores.

Art. 15 - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, com vigência a partir de 01 de janeiro de 2026 e revoga a Lei 1.396, de 31 de dezembro de 1998.

FABRICIO SANCHEZ BERGAMIN:31185085823

Assinado de forma digital por FABRICIO SANCHEZ BERGAMIN:31185085823
Dados: 2025.09.23 15:30:47 -03'00'

Fabrício Sanchez Bergamin

- Prefeito Municipal -