

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM

PLANTA DE VALORES
GENÉRICOS

ANO DE REFERÊNCIA

1999

CONSÓRCIO ANGO CARRETA BASIL

Prefeitura Municipal de Belém

**PLANTA DE VALORES
GENÉRICOS**

ANO DE REFERÊNCIA

1999

AGRADECIMENTOS.....	0-1
DADOS GERAIS SOBRE O MUNICÍPIO DE BELÉM.....	1-2
1 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS, TERRITORIAIS E CLIMÁTICAS.....	1-3
2 CARACTERÍSTICAS ADMINISTRATIVAS.....	1-4
3 ORIGEM DA URBANIZAÇÃO.....	1-5
4 PANORAMA URBANO ATUAL.....	1-6
4.1 <i>Estrutura Fundiária</i>	1-7
4.2 <i>Uso e Ocupação do Solo</i>	1-7
4.3 <i>Zoneamento</i>	1-9
FINALIDADES DA PLANTA DE VALORES GENÉRICOS.....	2-11
CARACTERÍSTICAS DA PLANTA DE VALORES GENÉRICOS.....	3-16
METODOLOGIA ADOTADA.....	4-19
1 MÉTODO.....	4-20
2 ETAPAS.....	4-20
2.1 <i>Análise da legislação</i>	4-21
2.2 <i>Levantamento de material cartográfico</i>	4-21
2.3 <i>Estudo de zoneamento</i>	4-22
2.4 <i>Preparo das plantas de equipamentos urbanos</i>	4-22
2.5 <i>Setorização da cidade</i>	4-23
2.6 <i>Pesquisa de elementos comparativos</i>	4-24
2.7 <i>Cálculo dos valores unitários básicos</i>	4-27
2.8 <i>Lançamento dos valores por face de quadra</i>	4-28
3 FATORES UTILIZADOS NA HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS.....	4-28
3.1 <i>Transformação do preço a prazo em preços à vista</i>	4-29
3.2 <i>Atualização dos valores (F_{at})</i>	4-31
3.3 <i>Fator de elasticidade (F_{ϕ})</i>	4-31
3.4 <i>Fatores geométricos</i>	4-31
3.5 <i>Fator de situação</i>	4-32
3.6 <i>Fatores de ponderação</i>	4-32
3.6.1 <i>Topografia (F_t)</i>	4-33
3.6.2 <i>Consistência do solo (F_e)</i>	4-33
3.6.3 <i>Melhoramentos públicos (F_{mp})</i>	4-34
4 FATORES UTILIZADOS NO LANÇAMENTO DOS VALORES UNITÁRIOS.....	4-37
5 CASOS ESPECIAIS: ÁREAS CENTRAIS E CONJUNTOS HABITACIONAIS.....	4-38
5.1 <i>Zona Central</i>	4-38
5.2 <i>Conjuntos habitacionais</i>	4-39
6 DETERMINAÇÃO DOS VALORES DAS EDIFICAÇÕES.....	4-40
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	5-41
ENCERRAMENTO.....	8-44

AGRADECIMENTOS

Aproveita-se a oportunidade para externar os agradecimentos a todos aqueles que colaboraram de forma espontânea e desinteressada na realização desse trabalho.

Não se citarão nomes para se evitar possíveis injustiças com a omissão de alguns colaboradores.

Fica a esperança de que, com a divulgação desse trabalho, haja colaboração futura ainda maior, possibilitando o aperfeiçoamento do mesmo e beneficiando, através da justiça tributária, a toda a comunidade.

Capítulo I

DADOS GERAIS SOBRE O MUNICÍPIO DE BELÉM

1 Características Físicas, Territoriais e Climáticas

O município de Belém está situado a uma altitude média de 4,00m com latitude 01° 27' 20" e longitude 48° 30' 15", ocupando uma área total de 515,693 km², dos quais 33,58%, ou seja, 173,17km² estão na área continental e os restantes 66,42%, correspondentes a 342,52 km² compõem a área insular, em um total de 39 (trinta e nove) ilhas.

Dista cerca de 160 km da Linha do Equador.

Dentre as ilhas, as três maiores, onde existe população e urbanização considerável, são objeto deste trabalho, ou seja, Mosqueiro, com 220,85 km², Caratateua ou Outeiro, com 32,267 km² e Cotijuba, com 16, 025 km².

A parte continental de Belém possui apenas um limite com outro município, a Leste, com Ananindeua, sendo que ao norte, ao sul e a oeste limita-se com rios (Guamá e Guajará).

O clima é tropical, quente e úmido, com temperatura média de 26°C, máximo de 38° C e mínima de 20° C e umidade relativa do ar média de 89%, sem estações climáticas definidas.

Chove bastante no município de Belém, cujo índice pluviométrico médio é de 308,59 mm/mês, sendo o período de dezembro a maio o mais chuvoso.

O território belenense é cortado por vários igarapés e a topografia é plana em toda sua extensão, com algumas regiões de baixada, onde ocorrem inundações em função das marés.

A cidade está interligada ao Estado do Pará e ao restante do Brasil pela BR 316, que faz a ligação com a Belém-Brasília e com a rodovia que vai para São Luis no Maranhão conectando-a ao Nordeste do país.

Possui o Aeroporto Internacional Val-de-Cães que passa por reforma para ampliação e modernização, com vários vôos diários domésticos e alguns internacionais.

A navegação fluvial é um importante meio de transporte de passageiros e cargas na região, sendo que Porto de Belém é um dos mais movimentados do país e possui grande importância estratégica, possibilitando fácil acesso ao Oceano e ao Continente.

2 Características Administrativas

O município de Belém está dividido em 8 (oito) Distritos Administrativos, quais sejam:

DAMOS	Mosqueiro
DAOUT	Outeiro
DAICO	Icoaraci
DABEN	Bengüi
DAENT	Entroncamento
DASAC	Sacramenta
DABEL	Belém
DAGUA	Guamá

Tais distritos foram definidos pela Lei nº 7682 de 05/01/94.

Os distritos englobam 71 (setenta e um) bairros, sendo 19 (dezenove) em Mosqueiro, 4 (quatro) em Outeiro e o restante em Belém continental.

3 Origem da Urbanização

A cidade de Santa Maria de Belém do Grão Pará, hoje apenas Belém, foi fundada em 12 de janeiro de 1616 por Francisco Caldeira Castelo Branco, data em que ancorou com sua frota na Baía do Guajará.

Erigeu o Forte do Presépio, hoje denominado Forte do Castelo, para conter o avanço estrangeiro no norte da América do Sul e daí a cidade passou a se desenvolver como núcleo urbano ocupando as áreas margeadas pelo Rio Guamá e Baía do Guajará, a partir de sua confluência.

Em seguida, teve início o processo de penetração no interior do continente buscando as terras altas ou secas e evitando as baixadas, reservadas às atividades agropastoris.

As “terras altas”, a princípio, estavam circunscritas ao primeiro patrimônio territorial do município, denominada 1ª Légua Patrimonial, que fora concedida à Câmara Municipal em 1º de Setembro de 1627 mediante uma Carta de Doação e Sesmaria.

As classes sociais mais abastadas demandavam por locais secos ou “terras altas” e assim o arruamento da cidade seguia por esses lugares, criando bolsões nas “terras baixas” que foram sendo ocupadas pela população de baixa renda.

Ao se implantar em 1940 o Cinturão Institucional nos limites da Primeira Légua Patrimonial, ocorreu um estrangulamento na expansão da área urbana, gerando um adensamento nas terras secas que acabou por esgotá-las, deixando as áreas de baixada como única opção para as populações pobres

Essa busca desenfreada pelas áreas mais secas teve, pelo menos, duas consequências urbanísticas importantes diretas: a ocupação sem

planejamento dos miolos de quadras, criando vilas e passagens e a valorização dessas áreas, que culminaria com a verticalização.

Em contrapartida, houve uma renovação urbana com o abandono das atividades agropastoris desenvolvidas nas baixadas e a conseqüente ocupação das mesmas através de invasões de famílias de baixa renda que procuravam ficar próximas dos serviços urbanos existentes e ao polo de geração de empregos.

Com a chegada do automóvel, Belém se modifica em termos de estrutura viária e se expande, pois as distâncias já passam a não ser tão significativas.

Com o período áureo da borracha, na segunda metade do século XIX, a cidade passa por uma fase rica de grandes construções em sua área central, que passa a ser mais valorizada.

Passada essa fase, com o declínio do mercado da borracha, sobrevem uma certa estagnação de comércio e construções e, em conseqüência disto e da valorização da área antiga, vão surgindo as ocupações das terras não muito altas do interior do município, surgindo novos bairros como São Brás, Batista Campos, Nazaré, Marco, Pedreira e Umarizal.

4 Panorama Urbano Atual

Para se traçar o panorama urbano atual da cidade de Belém, é preciso subdividir o assunto em três tópicos principais:

- estrutura fundiária;
- uso e ocupação do solo, e
- zoneamento.

4.1 Estrutura Fundiária

A maior parte da área urbana de Belém está sob regime enfiteutico, pois trata-se de áreas devolutas administradas pelo município.

As pessoas que adquirem seus imóveis detém o domínio útil, e não o pleno e pagam aforamento e laudêmio, além do imposto predial e territorial urbano (IPTU) e do Imposto de Transmissão de Bens Inter-Vivos (ITBI).

Outra parte considerável, em função da hidrografia da cidade, são terras de marinha, também submetidas a regime enfiteutico.

Além disso, há a ocorrência de grandes áreas institucionais militares pertencentes à Marinha, ao Exército e à Aeronáutica, como bases aérea e naval, vilas militares, etc. que formam o Cinturão Institucional.

Existem também áreas institucionais civis de grande extensão como as da EMBRAPA - Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária, da Companhia das Docas do Pará, da Universidade Federal do Pará, do Centro Administrativo do Estado, dentre outras.

4.2 Uso e Ocupação do Solo

Como resultado do processo de ocupação descrito no item 3, o solo urbano de Belém, possui o seguinte quadro:

- A zona mais antiga como Campina, Cidade Velha e parte do Reduto encontra-se densamente ocupada e em processo de verticalização consolidado, cujo uso é o de comércio e serviços de grande intensidade.

- As baixadas estão ocupadas pelas populações de baixa renda, geralmente em áreas invadidas
- A orla das baías de Guajará e Guamá dão lugar às indústrias de médio e pequeno porte instaladas ao longo da Rodovia Artur Bernardes e da Av. Bernardo Sayão.
- As áreas “altas” da 1ª légua patrimonial abrigam as classes média e alta e serviços e comércio de média intensidade
- Os miolos das quadras da 1ª légua encontram-se densamente ocupadas, proliferando vilas, vielas e passagens
- Os conjuntos habitacionais estão dispostos principalmente ao longo da Rodovia Augusto Montenegro e ultrapassaram o Cinturão Institucional
- A população de baixa renda (classe baixa a média baixa) ocupa os bairros periféricos como Bengüi, Marambaia, Terra Firme, Una e conjuntos habitacionais
- Os antigos espaços vazios encontram-se quase todos invadidos pela população carente e constituem arruamentos consolidados na maioria dos casos.
- Com as obras da macrodrenagem, está havendo desocupação de algumas áreas invadidas junto aos canais e a população está sendo transferida para outros locais mais bem urbanizados
- O processo de verticalização, ainda incipiente em Belém, atinge basicamente os bairros de Nazaré, Batista, Campos, Umarizal, Marco, São Brás, Pedreira, Cremação, Jurunas e Reduto
- A lei ambiental criou extensa área de preservação, notadamente na região dos mananciais dos lagos Terra Preta e Bolonha que abastecem a cidade

- A região de Mosqueiro tem função de balneário e possui residências de veraneio de bom padrão
- Outeiro também tem essa função, porém dirigida a uma classe social mais baixa, condizente com sua população
- A indústria concentra-se no Distrito Industrial em Icoaraci
- Existem alguns poucos condomínios fechados de alto padrão: Greenville I e II e o Cristalville
- Via de regra, os bairros apresentam grande heterogeneidade no padrão das construções

4.3 Zoneamento

O município de Belém possui as seguintes zonas de uso:

- Zona Habitacional (ZH)
- Zona de Comércio e Serviços (ZCS)
- Zona de Uso Misto (ZUM)
- Zona Industrial (ZI)
- Zona de Proteção de Recursos Naturais (ZPRN)
- Zona de Funções Especiais (ZFE)

A zona habitacional é caracterizada pela predominância do uso habitacional e é dividida de acordo com as densidades.

A zona de comércio e serviços caracteriza-se pela predominância do uso de comércio e serviços.

A zona de uso misto é aquela em que não há predominância de um uso sobre o outro.

A zona industrial permite o uso predominantemente industrial e admite as atividades comerciais e de serviços complementares à industrial

A zona de proteção de recursos naturais visa à preservação do meio ambiente e dos recursos naturais e possui densidade populacional nula

A zona de função especial destina-se ao desempenho de atividades específicas, sujeitas a regulamentação própria, como áreas militares, áreas institucionais, área do aterro sanitário, parques, etc.

Capítulo II

FINALIDADES DA PLANTA DE VALORES GENÉRICOS

O objetivo básico da apresentação do dados gerais sobre o município de Belém foi o de dar, ainda que superficialmente, uma visão global do desenvolvimento e crescimento do município, principalmente o comportamento da área e da população urbanas.

A análise desses dados revela em que proporções estão os diversos setores de serviços públicos, a demanda de habitação, os setores econômicos que absorvem maior número de pessoas, a evolução da força de trabalho e comportamento da mão-de-obra, a situação física do município e sua importância político-administrativa, entre outros aspectos.

Assim, pode-se prever que a área e a população urbanas continuarão a crescer, dados ao desenvolvimento dos setores secundário e terciário da economia, de características essencialmente urbanas.

Os recursos disponíveis, a infra-estrutura existente e a localização privilegiada atrairão mais pessoas para o município, resultando num aumento populacional que gerará uma demanda de serviços, habitação e infra-estrutura econômico-social aquém da que o centro urbano possa atender.

O afluxo de pessoas leva à demanda habitacional, ocasionando a proliferação de loteamentos e construções, muitas vezes clandestinos, com muitas invasões e ocupações espalhados sem ordenação pelo município. Isto causa um aumento da despesa, pela necessidade de instalação de equipamentos urbanos, sem o correspondente acréscimo na arrecadação de imposto (IPTU, inter-vivos e laudêmios) e taxas de contribuição de melhoria, além, da indesejável tendência à formação de conurbações.

O incremento populacional gera necessidade de áreas para construção de conjuntos habitacionais, implantação de equipamentos urbanos e de realização de obras de alargamento de vias, devido ao aumento do tráfego urbano, necessidades estas cujo atendimento, muitas vezes, exige um processo de desapropriação.

A carência habitacional induz à valorização dos imóveis existentes, propiciando a incorporação e transformando o mercado imobiliário. Essa transformação não é absorvida rapidamente pela máquina administrativa municipal, ocasionando perda de receita e até injustiça tributária. Muitas vezes, não só valorização decorre desse processo, mas também especulação, causando desordenamento do mercado de imóveis.

A vista do exposto anteriormente, fica patente a necessidade de se dispor de um Cadastro Técnico Municipal e de uma Planta de Valores Genéricos Reais para o município, elaborados de maneira técnica e criteriosa.

A utilidade da Planta de Valores Reais se manifesta, então, nos seguintes aspectos:

1. Justiça Tributária

Cabe ao município a instituição de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, cuja base de cálculo é o valor venal do imóvel. Assim sendo, para que a tributação seja justa, impõe-se o conhecimento desse valor com o máximo rigor possível dentro dos recursos da Prefeitura.

A Planta de Valores Genéricos, elaborada na forma proposta, elimina o subjetivismo e fornece os subsídios para uma justiça tributária, oferecendo mecanismos de atualização constante que possibilitam corrigir futuras distorções na tributação.

2. Receita Municipal

Como conseqüência do mencionado no item anterior há um aumento na arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), hoje um dos principais meios de incrementar a receita municipal. O valor da contribuição de melhoria, limitada no total à despesa realizada e individualmente ao acréscimo de valor que a obra confere ao imóvel, pode ser determinada com melhor precisão com o auxílio da Planta de Valores, nas seguintes parcelas:

- custo da obra, na parte correspondente à desapropriação;
- delimitação da zona de influência, através da diferença de comportamento dos valores observada entre uma zona que recebeu determinado melhoramento e outra similar que não tenha recebido esse benefício;
- determinação da valorização, mediante a comparação, dentro da zona de influência, dos valores dos imóveis antes e depois da introdução de determinado melhoramento;
- desapropriações parciais e desapropriações de um só lado da via pública, com o custo da obra sendo rateado entre os remanescentes e imóveis do outro lado, beneficiados com a obra;

Ainda como receita, o valor venal próximo ao real, determinado com precisão, possibilita maior arrecadação do imposto sobre transmissão de bens imóveis (inter-vivos), de competência municipal.

No caso específico de Belém, há que se considerar a receita obtida com o pagamento dos laudêmios e aforamentos, em razão do regime enfiteutico a que a maior parte do município está sujeito e cujos valores são calculados com base no valor venal dos imóveis.

3. Desapropriação

Os processos expropriatórios ficam bastante simplificados, favorecendo os acordos pela via administrativa ou amigável, evitando-se, assim, com a proximidade dos valores reais e venais, que os expropriados sejam obrigados a submeterem-se a prolongadas demandas judiciais.

2. Planejamento Urbano

A Planta de Valores Genéricos permite ao planejadores realizar estudos de viabilidade econômica para instalação de equipamentos urbanos e obras de cunho social, alargamento e construção de vias públicas, implantação de conjuntos habitacionais entre outras obras.

Sua utilidade, no entanto, não se restringe apenas à determinação da parcela do custo da obra referente à desapropriação. Possibilita estudos mais amplos com a finalidade de:

- seleção de áreas necessárias às obras acima;
- detecção de áreas que necessitam revitalização ou controle de crescimento, através da observação dos valores e da valorização das mesmas;
- quantificação do impacto de determinada obra sobre uma dada região;
- orientação do crescimento;
- e uma série de outros estudos em que pode servir como instrumento auxiliar ou como fator preponderante de decisão.

1. Mercado Imobiliário

Uma planta atualizada e dinâmica pode ter uma influência benéfica no mercado imobiliário, interferindo na formação ordenada de preços de terrenos, auxiliando as partes interessadas nas realizações de transações. A planta atuaria, assim, como uma fonte segura de informação.

Capítulo III

CARACTERÍSTICAS DA PLANTA DE VALORES GENÉRICOS

Entende-se por Planta de Valores Genéricos (PVG) a planta da cidade onde se encontram lançados, genericamente, como o próprio nome diz, valores unitários de mercado dos terrenos, por face de quadra, os quais podem estar disponíveis também em forma de rol de logradouro – face de quadra com os respectivos valores.

Dela faz parte, também, uma tabela de valores unitários de edificações de acordo com o padrão construtivo de cada uma delas.

O valor de mercado é definido pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia como sendo o valor pelo qual se realizaria uma transação entre partes desejosas, mas não obrigadas a negociarem, ambas perfeitas conhecedoras do imóvel e do mercado e admitindo prazo razoável para se encontrarem.

Nestas condições admite-se que o valor de mercado traz implícitos todos os fatores que interagem no mercado imobiliário e sua utilização possibilitou um tratamento eminentemente técnico, restringindo-se ao máximo o subjetivismo.

Procurou-se, também, uma uniformidade de critérios para a fixação dos valores unitários, com o emprego de alguns fatores de ajustes que serão descritos mais adiante.

Dessa forma, o caráter técnico e uniforme imprimido à elaboração da Planta confere à mesma uma grande facilidade para futuras atualizações, tornando-a sensível ao crescimento natural da cidade, aos melhoramentos realizados, à legislação do uso do solo e às tendências do mercado.

Os conceitos, as definições, a metodologia, os fatores e limites utilizados na confecção deste trabalho estão em conformidade com os preceitos do Decreto Municipal nº 15.973/82 –PG que aprova o Regulamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana do Município de Belém e, na medida do possível, conciliados com o que determina a NB 502 – Avaliação de Imóveis

Urbanos da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e Normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O nível de rigor obtido nesse trabalho foi o de precisão normal, tendo sido utilizados os recursos da estatística descritiva, também conhecido como metodologia clássica.

A presente Planta de Valores Genéricos do Município de Belém compõe-se de 48 (quarenta e oito) plantas de referência cadastral (PRC) na escala de 1: 5.000 e uma planta também na escala 1:5.000 referente à Ilha de Cotijuba; um rol de logradouro – face de quadra com os valores unitários por metro linear de testada lançados; uma relação das áreas não cadastradas com os respectivos valores e uma tabela de valores unitários por metro quadrado de edificações segundo os padrões construtivos previstos em lei.

Acompanham-na 1930 (um mil, novecentos e trinta) planilhas de pesquisa imobiliária em meio digital.

Todas as etapas realizadas para a elaboração desta Planta de Valores Genéricos, a metodologia empregada e os fatores utilizados constam do presente Laudo, o qual se constitui, também, em um manual de operações para a atualização da mesma.

Capítulo IV

METODOLOGIA ADOTADA

1 Método

A elaboração da Planta de Valores Genéricos (PVG) constitui-se numa aplicação prática do Método Comparativo de Dados de Mercado.

Esse método consiste em se determinar o valor de um dado imóvel mediante a comparação do imóvel avaliando com outros semelhantes pesquisados dentro da mesma região geo-econômica.

No caso presente, foi utilizado o Método de Jerrett, que trabalha com valores por metro linear de testada.

Os elementos comparativos podem ser ofertas ou transações e, em alguns casos específicos, podem ser opiniões de corretores. As ofertas são obtidas através dos escritórios imobiliários, de anúncios em jornais, de placas de venda, de pesquisa local e de arquivos de escritórios de avaliação. As transações, normalmente, podem ser conseguidas nos cartórios de registro de imóveis, em escritórios imobiliários, escritórios de avaliação, construtores e incorporadores.

Obtidas as amostras, estas são selecionadas de acordo com o grau de confiabilidade que apresentam e são homogeneizadas para a situação predominante – situação paradigma – estabelecida para a região em questão. Dos valores unitários homogeneizados é extraída a média aritmética simples e são desprezados os elementos cujos valores se encontrem fora do intervalo de $\pm 30\%$ em torno dessa média. Com os elementos restantes, calcula-se outra média, a média aritmética saneada, que é o valor unitário básico procurado.

2 Etapas

A confecção da Planta de Valores Genéricos envolveu as seguintes atividades:

2.1 Análise da legislação

Para a elaboração da Planta de Valores de Belém mister se fez analisar a legislação vigente tanto no que se refere à área de tributação como naquilo que diz respeito ao planejamento e à administração urbanas.

Assim, foram consultados os seguintes documentos:

- Código Tributário Municipal
- Decreto nº 15.973/82 – PG, que aprova o Regulamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
- Lei nº 7682 de 05/01/94 sobre a regionalização administrativa de Belém
- Lei nº 7401 de 29/01/88 que dispõe sobre o desenvolvimento urbano
- Lei nº 7400 de 20/01/88 que dispõe sobre as edificações no município de Belém
- Plano Diretor
- Estudo/Proposta de Definição Territorial dos Distritos Administrativos

2.2 Levantamento de material cartográfico

O material cartográfico disponível é bastante desatualizado e consta do seguinte:

- mapa na escala 1:20:000 do município de Belém com a divisão em bairros
- mapas individuais dos bairros
- planta com a divisão em distritos administrativos
- jogo de 48 (quarenta e oito) plantas na escala 1:5.000 oriunda de levantamento aerofotogramétrico realizado em 1977 e que sofreu pouca atualização
- planta parcial do município com indicação das áreas inundáveis

O que há de mais atual são as fotografias aéreas digitalizadas resultantes de um voo não aerofotogramétrico realizado em abril de 1997, que serviu de base para definição de zonas homogêneas e identificação de invasões e ocupações e de arruamentos, loteamentos e conjuntos residenciais não constantes das plantas.

2.3 Estudo de zoneamento

Dada à importância do zoneamento na determinação e ajustes dos valores, fez-se necessário conhecer sua disposição física.

Assim, analisou-se a planta na escala 1:20.000 da CODEM onde foram lançadas todas as zonas de uso do solo da cidade.

2.4 Preparo das plantas de equipamentos urbanos

Embora não se constituísse uma das fases da elaboração do Cadastro Técnico Municipal de Belém, foi necessário a sua elaboração para propiciar o cálculo e lançamentos dos valores.

Os equipamentos urbanos foram lançados em PRCs, utilizando um sistema cromático de identificação.

O levantamento desses melhoramentos foi feito junto às concessionárias de serviços públicos com posteriores verificações e complementações em campo.

A data base adotada foi de 31 de agosto de 1998, significando que o que foi implantado posteriormente não foi lançado nem entrou no cálculo dos valores.

Essas plantas tiveram fundamental importância para a homogeneização e o lançamento dos valores básicos ponderados.

2.5 Setorização da cidade

Após uma cuidadosa vistoria de toda a área objeto do trabalho e com o auxílio das fotografias aéreas e das plantas de zoneamento, loteamento, inundação e equipamentos urbanos pode-se determinar as regiões que apresentavam homogeneidade quanto ao uso e ocupação do solo, ao padrão de construção, às dimensões dos lotes, à ocorrência de determinados equipamentos urbanos e à densidade de ocupação.

Ao final dessa análise física pode-se estabelecer, para cada zona, a respectiva situação paradigma:

- dimensões do lote-padrão;
- topografia e solo
- melhoramentos públicos (aqueles que predominam na área em questão)

- transporte (existência e proximidade)

Procurou-se, na medida do possível, fazer coincidir os limites dessas zonas homogêneas com elementos bem definidos fisicamente, tais como: ruas, avenidas, linhas férreas, córregos etc.

Considerou-se, nessa etapa, que cada zona fisicamente homogênea, deveria ser uma zona homogênea quanto ao valor.

Ainda nessa fase, foram levantados os pólos de valorização principais e secundários.

2.6 Pesquisa de elementos comparativos

Fase fundamental de todo o trabalho, foi também a mais demorada, pois exigiu um grande número de amostras colhidas no mercado imobiliário de Belém.

Em quase todas as zonas, houve escassez de terrenos. Nesses casos, foi necessário recorrer a amostras com benfeitorias, destacando-se do valor total do imóvel a parte referente à construção e o fator de comercialização, obtendo-se o valor do terreno como valor residual.

As fontes de informação consultadas foram aquelas mencionadas no item 1 – Método, sendo que as placas de venda, os anúncios de jornais e os elementos fornecidos pelas imobiliárias constituíram-se na quase totalidade dos elementos pesquisados.

As transações constituem-se em uma ínfima parcela do total da amostra e foram obtidas de ofertas de imóveis que, ao se conseguir o contato com o informante, já haviam sido negociados.

Os cartórios de registro de imóveis não dispõem de informações

confiáveis sobre compra e venda de imóveis, uma vez que as escrituras são passadas por valores abaixo do valor real da transação.

Outra fonte que, a princípio, se pensou em considerar foi o livro de transações da CODEM onde são lançados os valores para cobrança dos laudêmios.

Entretanto, soube-se que os valores ali lançados são os maiores entre os declarados pelo contribuinte e os valores venais da Prefeitura, não significando, portanto, que sejam valores reais de mercado.

Devido ao exposto, ocorreu a predominância de ofertas sobre transações.

Os dados referentes a cada terreno pesquisado foram transcritos em planilhas, cujo modelo encontra-se em anexo, onde constam os seguintes campos:

- fonte de informação, dizendo a origem da pesquisa, nome, endereço e telefone do informante;
- data da pesquisa;
- número de ordem;
- tipo da pesquisa: oferta, transação ou opinião;
- modalidade: venda ou locação;
- bairro;
- localização do imóvel: rua, número, quadra, lote, exigindo uma compatibilização com plantas de loteamento;
- zona homogênea;
- área e dimensões;
- formato: retangular ou não;

- situação: meio de quadra, meio de quadra com 2 testadas, esquina de 2 testadas, lote com 3 ou mais testadas;
- topografia: plano, declive ou aclave;
- superfície: seco, alagável, permanentemente alagado, brejoso ou pantanoso;
- melhoramentos públicos: água encanada (AE), esgoto (ES), rede elétrica (RE); iluminação pública (LP), pavimentação (PAV), guias e sarjetas (GS), rede telefônica (TEL) e coleta de lixo;
- preço e condições de pagamento;
- valor do metro linear homogeneizado.

No caso de amostras com benfeitorias, constam ainda o tipo e a categoria da edificação, sua área construída (m²) sua idade aparente e o fator de depreciação obtidos em vistoria.

Houve casos em que o informante não fornecia todos os dados necessários, ou os dados coletados suscitaram dúvidas, motivando uma fase denominada complementação. Para tanto, utilizaram-se plantas de loteamento para se obter as exatas dimensões e localizações dos lotes e as plantas de equipamentos urbanos, para se completar os melhoramentos públicos e condução e, ainda, dados referentes a superfície, aproveitando as informações fornecidas pelo levantamento das áreas alagáveis fornecido em planta pela CODEM.

A medida em que iam sendo complementadas as planilhas, iam-se lançando as mesmas em mapas dos bairros da cidade, possibilitando uma melhor visualização da distribuição e da quantidade das amostras.

Foram coletados, no total, 1930 imóveis de referência.

2.7 Cálculo dos valores unitários básicos

Por mais homogênea que seja uma zona, nem todos os elementos comparativos coletados possuem todas as características físicas idênticas às da situação paradigma estabelecida para aquela zona.

Em vista disso, tornou-se necessário o processo de homogeneização das amostras para que se pudesse compará-los. Tal processo compreendeu:

- transformação de preços a prazo em preços a vista;
- a consideração da elasticidade natural de ofertas;
- a correção quanto às características geométricas (testada e profundidade)
- situação (esquina ou frentes múltiplas) e
- a ponderação quanto à topografia, superfície, melhoramentos públicos e condução.

Os fatores utilizados nesse processo encontram-se no item 3. Obtidos os valores unitários dessa forma homogeneizados, passou-se a analisá-los dentro do contexto das zonas homogêneas físicas determinadas na fase de setorização. Com o auxílio da planta de localização das pesquisas, pode-se redefinir aquelas zonas delimitadas naquela fase, gerando agora as zonas homogêneas definitivas, entendidas como aquelas que possuem o mesmo valor unitário básico.

Tal valor foi obtido extraíndo-se a média aritmética dos valores unitários homogeneizados para a zona e, aplicando-se em seguida um percentual de 30% para mais e para menos dessa média, definiu-se

um intervalo fora do qual os elementos são desprezados. Com os valores restantes extrai-se nova média – a média aritmética saneada – que é o valor unitário básico para a zona.

2.8 Lançamento dos valores por face de quadra

O lançamento dos valores unitários em planta obedeceu a três fases:

1ª fase: lançamento do valor unitário básico de cada zona homogênea corrigido pelos fatores de ponderação

2ª fase: ajuste dos valores nas faces contíguas de zonas, por intermédio de interpolação de valores e análise da amostra;

3ª fase: correção devido a pólos de valorização principal e secundários, com a aplicação de interpolação, fatores estatísticos, fatores locais e análise dos imóveis de referência.

Após a revisão, os valores foram transcritos para o rol de Logradouro-Face de Quadra.

As invasões e ocupações, bem como os arruamentos, loteamentos e conjuntos residenciais não cadastrados foram identificados e a eles foram atribuídos valores, que constam de listagem à parte.

3 Fatores utilizados na homogeneização dos elementos comparativos

- processo de homogeneização compreendeu as seguintes etapas:

3.1 Transformação do preço a prazo em preços à vista

As amostras em que figuravam preços totais e condições de pagamentos foram todas convertidas em preço à vista, através das fórmulas de matemática financeira .

A taxa de desconto utilizada é composta de duas parcelas: a correção monetária no período de 12 (doze) meses anteriores à oferta ou transação e os juros legais de 12% ao ano. Esses últimos foram considerados mesmo quando declinada a condição sem juros.

A facilidade não especificada foi considerada como igual à geralmente adotada na região.

A correção monetária (c) foi calculada, para cada caso, como a correspondente ao período de um ano antecedente à data do evento, utilizando-se a seguinte expressão:

$$c = \sqrt[12]{\frac{I_m}{I_m - 12}} - 1$$

onde:

I_m = índice FIPE do mês de oferta ou transação

I_m = índice FIPE de 12 meses anteriores

Os juros legais de 12% ao ano resultam em um juro efetivo de 0,949

a.m., calculado de maneira análoga:

$$I = \sqrt[12]{1,12} - 1 = 0,00949 \quad \text{onde } i = \text{taxa de juros legal}$$

A taxa final a ser utilizada r é a soma de ambas as parcelas:

$$r = c + i$$

Com essa taxa e as condições de pagamento pode-se obter os valores a vista através de fatores já tabelados ou por intermédio de fórmulas de matemática financeira:

$$V_v = E + R \times FVA(r, n)$$

$$\text{Sendo: } FVA(r, n) = \frac{(1 + r)^n - 1}{r(1 + r)^n}$$

onde:

V_v = valor presente (a vista)

E = entrada

R = prestações

FVA = fator de valor atual

r = taxa efetiva final

n = número de períodos de capitalização

3.2 Atualização dos valores (F_{at})

Devido à estabilização da moeda e ao fato da pesquisa coletar elementos contemporâneos, não houve necessidade de atualização dos valores obtidos.

3.3 Fator de elasticidade (F_{of})

Considerou-se um deságio de 20% sobre os valores à vista das ofertas para se compensar a superestimativa natural das mesmas, conforme mandam as Normas.

Obviamente, elementos obtidos de transações não sofreram esse desconto.

As opiniões também sofreram o desconto de 20%.

3.4 Fatores geométricos

No caso da adoção do modelo de avaliação pelo valor do metro linear de testada, utilizando-se a fórmula de Jerrett, a influência da testada e da profundidade são consideradas simultaneamente, através do cálculo da testada fictícia (T_f).

A testada fictícia é calculada através da seguinte fórmula geral:

$$T_f = \frac{2 \times St \times TR}{N \times TR + St}$$

Onde:

Tf	=	testada fictícia (m)
St	=	área do terreno (m ²)
TR	=	testada real (m)
N	=	profundidade padrão (m)

A profundidade padrão N assume os seguintes valores:

N = 36 para terrenos inseridos em zonas residenciais e comerciais

N = 80 para terrenos integrantes de áreas industriais

Os valores dos terrenos foram divididos pelas respectivas testadas fictícias, gerando valores por unidade de testada (R\$/m).

3.5 Fator de situação

A situação paradigma foi sempre a de terrenos de meio de quadra com uma só testada.

Para as demais ocorrências, foram empregados os fatores previstos no Decreto nº 15973/82 em sua forma invertida, para transformar os valores unitários desses terrenos em valores unitários para lotes situados em meio de quadra com uma só frente.

Assim, foram definidos os seguintes fatores:

terreno de meio de quadra com duas testadas ou mais:	0,85
terreno de esquina com duas testadas:	0,75
terreno de esquina com três ou mais testadas:	0,65

3.6 Fatores de ponderação

O valor de um terreno está intimamente relacionado com a sua topografia, sua superfície, os melhoramentos públicos dos quais é dotado e a acessibilidade, traduzida pela existência ou não de condução.

Da mesma forma, o valor unitário básico de determinada região (zona homogênea) se refere a uma situação paradigma, assim considerada em face de determinadas características e melhoramentos que possui. Portanto, fez-se necessário ajustar as amostras coletadas à essa situação paradigma, mediante a utilização dos fatores de ponderação.

Os fatores de ponderação utilizados foram os seguintes, extraídos da Obra "Terrenos - Subsídios à Técnica da Avaliação" do Eng^o. João Ruy Canteiro e do Decreto n^o 15973/82:

3.6.1 Topografia (Ft)

A topografia predominante em Belém é plana; por isso considerou-se sempre terreno plano como paradigma, corrigindo-se os valores dos imóveis de referência com terrenos em aclave ou declive através dos seguintes fatores:

Terreno plano:	1,00
Terreno em aclave:	0,95
Terreno em declive:	0,90

3.6.2 Consistência do solo (Fe)

A situação paradigma adotada na maioria dos casos foi de terreno seco. Os fatores de correção foram:

Terreno seco:	1,00
Terreno alagável:	1,40
Terreno brejoso:	1,65
Terreno permanentemente alagado:	2,00

obs. Quando do lançamento em planta, as áreas não secas foram depreciadas através dos fatores inversos.

3.6.3 Melhoramentos públicos (Fmp)

Foram considerados como valorizantes os seguintes melhoramentos, com as respectivas porcentagens de acréscimo no valor básico, conforme indicado pelo Decreto nº 15.973/82:

Abastecimento de água:	10%	=	0,10
Esgoto sanitário:	3%	=	0,03
Transporte:	8%	=	0,08
Iluminação Pública:	10%	=	0,10
Pavimentação:	10%	=	0,10
Guias e sarjetas:	3%	=	0,03
Telefone:	3%	=	0,03
Coleta de lixo:	3%	=	0,03

A expressão geral para o cálculo desse fator é a seguinte:

$$F_{mp} = \frac{1}{1+a} + b$$

Onde:

- a = somatória de todas as porcentagens, em forma decimal, referentes aos melhoramentos que a amostra tem a menos que a situação paradigma;
- b = idem, para os melhoramentos que a amostra tem a mais que a paradigma.

Obviamente, havendo coincidência entre os melhoramentos apresentados pela amostra e os da situação paradigma, o fator será igual à unidade.

Determinados todos os fatores referentes a cada imóvel de referência, seus valores unitários homogeneizados foram obtidos pela aplicação da seguinte expressão geral:

$$V_{\mu} = \frac{V_t}{T_f} \times F_{of} \times C_e \times F_e \times F_t$$

Onde:

- V_{μ} = valor básico unitário por metro linear de testada
- V_t = valor total do terreno
- T_f = testada fictícia do terreno
- F_{of} = fator de elasticidade
- C_e = fator de situação
- F_t = fator de topografia

Obs. Quando o imóvel de referência apresenta edificações, o valor de V_t é dado por:

$$V_t = V_i - V_b$$

Onde:

V_i = valor total do imóvel

V_b = valor total das edificações, calculado pelo produto de suas áreas construídas pelos respectivos valores unitários e pelos fatores de depreciação correspondente às suas idades aparentes.

Para agilizar o processo de homogeneização e aproveitando a exigência contratual de fornecimento do produto da pesquisa imobiliária em meio magnético, foi desenvolvido um programa para os cálculos de homogeneização pela fórmula de Jerrett, conforme se pode ver no modelo de tela em Anexo.

Os valores unitários por metro linear de testada divididos pela profundidade padrão eram assim transformados em valores unitários por metro quadrado e, ai então, comparados com os calculados pelo computador através da fórmula 2.

Somente os elementos comparativos que apresentavam valores unitários compatíveis entre os dois métodos foram utilizados no cálculo para se evitar possíveis distorções de valores.

Todas as planilhas encontram-se em meio magnético e podem ser acessadas a qualquer momento para consultas, atualização e inserção de novos imóveis de referência, estando disponíveis os cálculos automáticos de homogeneização para as duas situações previstas.

4 Fatores utilizados no lançamento dos valores unitários

A homogeneização fornece os valores unitários básicos, que são valores à vista, inflexíveis e atualizados para a data base da planta, portanto os três primeiros fatores descritos no item anterior não são utilizados aqui.

Igualmente, os fatores geométricos não se fazem necessários, uma vez que os valores se referem a uma situação paradigma fixada que leva em conta um lote-padrão.

A topografia, por ser a cidade praticamente plana em toda sua extensão e por não se dispor de um levantamento altimétrico da mesma, não foi considerado no cálculo dos valores na face de quadra.

Apenas os melhoramentos públicos e, ocasionalmente, a consistência do solo foram levados em conta na distribuição dos valores pelas faces de quadra, através da multiplicação dos respectivos fatores pelo valor básico unitário definido para a zona homogênea.

No caso de zonas homogêneas que não possuem um único valor básico unitário, o lançamento se deu analisando-se o conjunto de valores pesquisados para as mesmas.

Obs. O fator ponderação aqui utilizado é o inverso daquele empregado na homogeneização pois não se trata de ajustar valores à situação paradigma e, sim, de se dar acréscimos positivos ou negativos à face de quadra que esteja em melhores ou piores condições dentro da zona homogênea.

Os ajustes das demais fases foram efetuados mediante o emprego dos processos de regressão linear e interpolação, estudando-se o comportamento dos valores ao longo e ao redor dos pólos de valorização principais e secundários, levando-se em conta os fatores locais.

Deve-se salientar que os valores unitários assim determinados referem-se a lotes, sendo que para as glebas, deve-se adotar o procedimento previsto no Decreto nº 15973/82 através das tabelas de gleba e da conversão do valor unitário por metro linear de testado para valor por metro quadrado de terreno, este correspondente a 1/36 daquele.

5 Casos especiais: Áreas Centrais e Conjuntos Habitacionais

Na elaboração da presente Planta de Valores Genéricos deparou-se com algumas áreas que, por suas peculiaridades, não puderam receber o tratamento aplicado às demais áreas da cidade.

São elas os bairros: Reduto, Campina, Cidade Velha, Nazaré, Batista Campos, São Brás, Canudos e Umarizal, considerados como zona central.

5.1 Zona Central

A zona central possui características tais que não possibilitam utilizar o mesmo critério de zonas homogêneas. Tal abordagem foi possível apenas em algumas zonas.

Na área restante, coexistem os mais diversos ramos de atividade de comércio e de serviços constituindo-se tal área no principal polo gerador e atrativo de pedestres e veículos.

Por ser área comercial, os fatores intervenientes no preço de mercado são bastante diversos daqueles encontrados nas demais zonas, sendo que se referem principalmente à perspectiva de se auferir renda, importando assim o fluxo de veículos, fluxo de pedestres, proximidades de terminais de ônibus, facilidade de estacionamento, existência de serviços e concorrência nas imediações, tipo de ocupação da área, etc.

Outro aspecto relevante é a escassez de terrenos à venda ou transacionados recentemente, ensejando a utilização do método residual.

Nesse método, o valor do terreno é obtido a partir do valor total do imóvel pela subtração do valor das benfeitorias. Tal procedimento foi necessário em toda a área central, incluindo-se as avenidas.

Foram realizadas, também pesquisas de opinião junto aos corretores.

Diante do exposto, a solução adotada, foi o lançamento dos valores pesquisados, devidamente homogeneizados e a determinação dos demais mediante o emprego de regressão linear e interpolação, tendo-se sempre em vista o conjunto de valores.

5.2 Conjuntos habitacionais

Os conjuntos habitacionais apresentaram grande dificuldade para a definição de seus valores unitários básicos, uma vez que se encontram totalmente edificados, não existindo, portanto, amostras de terreno.

Tal problema foi facilmente contornado nos conjuntos que, por sua localização, idade e características já se encontram perfeitamente integrados às regiões onde se inserem. Puderam, portanto, se incluídos nas zonas homogêneas juntamente com os outros loteamentos, tendo seus valores unitários determinados através de pesquisa realizada nos referidos loteamentos.

Entretanto, em alguns conjuntos não havia disponibilidade de amostras de casas quitadas, sendo que todas as ofertas e transações apresentavam transferência de saldo devedor, o que impede a correta determinação do valor à vista do imóvel.

Nesse caso, adotou-se o método da renda, capitalizando-se o aluguel pedido por esses imóveis e obtendo-se através de taxas adequadas, os seus valores de venda, deles subtraindo-se a parcela referente à construção.

6 Determinação dos valores das edificações

Para determinação dos valores das edificações manteve-se o atual sistema de classificação e de depreciação das mesmas.

Apenas atualizaram-se os valores unitários das edificações com base em publicações especializadas como a revista "A Construção Norte/Nordeste" e o Estudo Edificações-Valores de Venda e em consultas a engenheiros, construtores e corretores, tudo aferido através de pesquisa imobiliária realizada. Assim, obtiveram-se os seguintes valores:

Padrão	Valor Unitário (R\$/m²)
1	420,00
2	300,00
3	230,00
4	170,00
5	110,00
6	65,00

Capítulo V

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Face ao caráter essencialmente dinâmico do meio urbano, sujeito a fenômenos previsíveis e imprevisíveis e considerando-se os benefícios advindos da utilização da Planta de Valores Genéricos Reais, favorecendo a justiça tributária, os processos de desapropriação e a determinação da contribuição de melhoria, recomenda-se a atualização constante da mesma.

Para tanto, deve a Prefeitura contar com a assessoria de técnicos habilitados e comprovadamente versados em assuntos de avaliação para que a atualização se faça em conformidade com a moderna técnica avaliatória exposta no presente Laudo.

O prazo para atualização é muito variável e depende das características próprias de cada cidade e do mercado em geral, adotando-se, normalmente, o período de um ano como ideal para coincidir com o ano fiscal e facilitar as avaliações necessárias à determinação da contribuição de melhoria.

Ressalte-se, ainda, que qualquer mudança de valor reclamada pelo contribuinte deve ser muito bem fundamentada com estudo geral da região, uma vez que os valores unitários originam-se da coleta de várias amostras e de aprofundado exame da região.

Assim, seria temerário mudar um valor com base em algumas amostras colhidas pelo reclamante, porque, ainda que sejam válidas, não teriam sentido se consideradas isoladamente, alcançando representatividade se inseridas no contexto geral.

Uma outra característica da cidade de Belém é a existência de muitas áreas consideradas como terras de marinha.

Esse fato tem conseqüência sobre o valor dos imóveis inseridos nessas áreas; porém, não houve possibilidade de delimitação das terras de marinha, pois não há um levantamento altimétrico atualizado e preciso disponível e porque a definição dessas áreas é de competência da União.

Apenas após a execução do levantamento aerofotogramétrico, ter-se-á o material cartográfico adequado para tal delimitação.

Capítulo VI

ENCERRAMENTO

Procurou-se, neste trabalho, dar uma visão das necessidades e objetivos de uma Planta de Valores Genéricos e da metodologia empregada para sua confecção, além de fornecer uma seqüência de operações que possibilite a atualização da mesma.

Todos os critérios, procedimentos, fórmulas e recomendações encontram-se consubstanciados no presente Laudo, que segue em folhas impressas em computador, todas elas rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

Fazem parte desse volume, 7 (sete) anexos.

Seguem, em separata, um disquete contendo 1930 (hum mil, novecentas e trinta) planilhas de pesquisa imobiliária com a respectiva homogeneização dos valores, 48 (quarenta e oito) Plantas de Referência Cadastral, 1 (uma) planta na escala 1:5.000 da Ilha de Cotijuba, um rol de logradouros-face de quadra com os valores unitários e uma relação de invasões e ocupações, com localização em planta e valores unitários, em meio magnético.

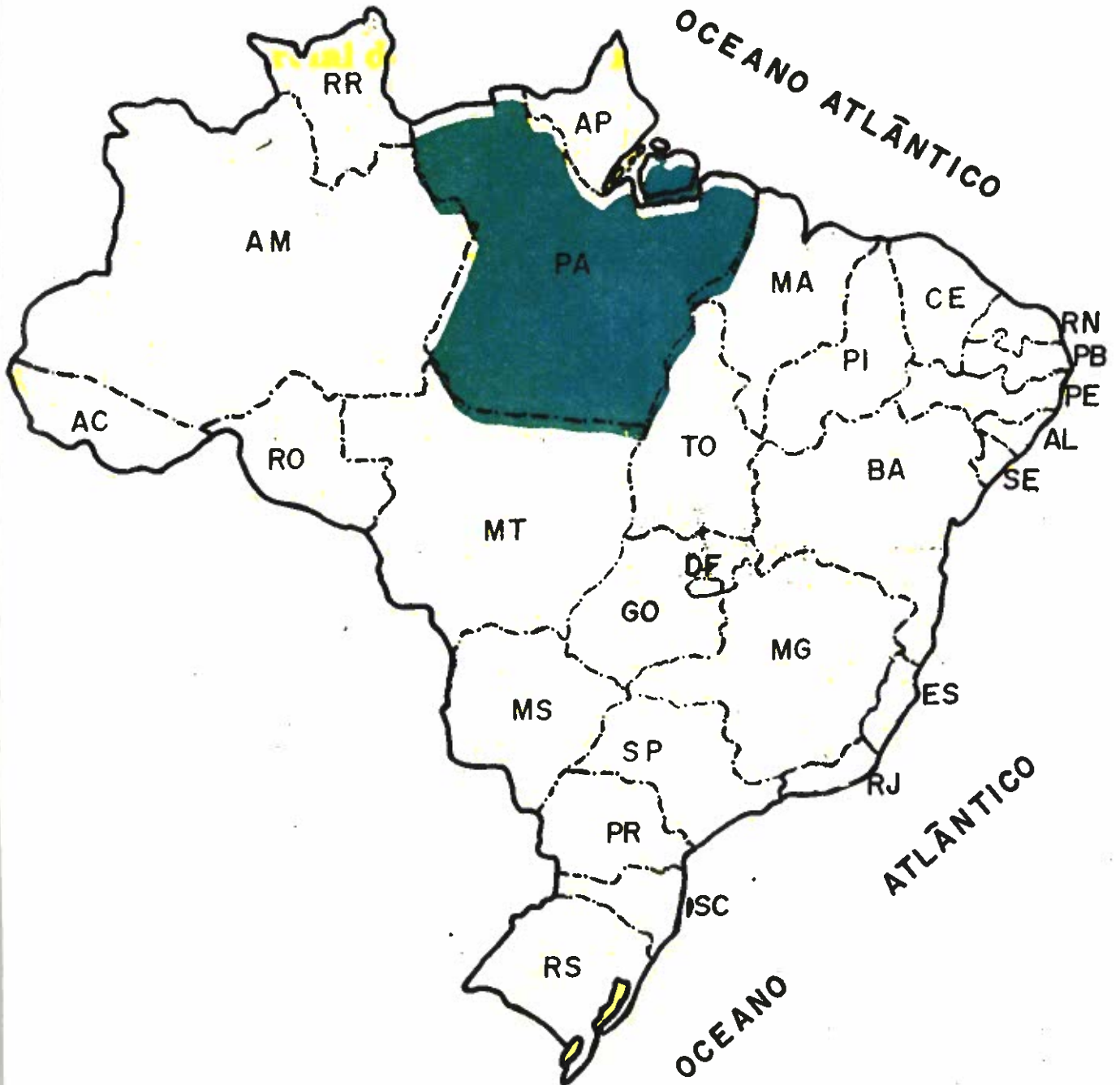
São Paulo, 25 de setembro de 1998.


José Luiz Alves
CREA-SP 60143/D

Anexo I

Mapa do Brasil com destaque para o Estado do Pará

BRASIL SITUAÇÃO



Anexo II

**Mapa parcial do Estado do Pará destacando a região
de Belém**



Anexo III

Decreto nº 15.973/82



DECRETO Nº 15.973/82 - PG

Approva o Regulamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.

O Prefeito Municipal de Belém, no uso das atribuições que lhe confere a lei,

DECRETA:

Art. 1º - Fica aprovado o Regulamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) que com este baixa.

Art. 2º - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Belém, em 06 de julho de 1982

ENSO LORIVAL REI DE MAGALHÃES
Prefeito Municipal de Belém

ORLANDO DIAS DA ROCHA BRAGA
Secretário Municipal de Finanças

REGULAMENTO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA A QUE SE REFERE O ARTIGO 1º DO DECRETO Nº 15.973/82-PG, DE 06 DE JULHO DE 1982.

CAPÍTULO I

DO FATO GERADOR E DA INCIDÊNCIA

Art. 1º - O Imposto Predial e Territorial Urbano tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de todo e qualquer bem imóvel, por natureza ou por acessão física, tal como definido na lei civil, situada no território do município e que independentemente de sua localização, não se destine à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial.

Art. 2º - O imposto predial incide sobre os seguintes imóveis:

- I - Edificados, com habite-se, mesmo que:
 - a) estejam desocupados;
 - b) a construção tenha sido licenciada em nome de terceiros e por este feito em terreno alheio.

II - Construídos sem licenças ou em desacordo com a licença sempre que o imposto Predial for maior do que Territorial;

III - Construídos com autorização a título precário sempre que o imposto predial for maior do que territorial.

Art. 3º - O imposto territorial incide sobre os seguintes imóveis:

I - Aqueles nos quais não haja edificação;

II - Aqueles cujas edificações tenham sido demolidas, desabado incendiados ou transformados em ruínas;

III - Aqueles em que a construção esteja em andamento, esteja paralisada por qualquer motivo ou tenha sido embargada por autoridade competente;

IV - Aqueles cujas edificações tenham sido feitas sem licença ou em desacordo com a licença, sempre que o imposto territorial for maior que o predial;

V - Aqueles em que exista construção autorizada a título precário, sempre que o imposto territorial for maior que o predial.

Art. 4º - A mudança de tributação predial para territorial ou vice-versa só será efetivada, para efeito de cobrança do imposto respectivo, a partir do exercício seguinte àquele em que ocorrer o fato que motivar a mudança.

Art. 5º - A incidência do imposto independe do cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas, sem prejuízo das cominações legais cabíveis.

Art. 6º - Para todos os efeitos legais considera-se ocorrido o fato gerador em 31 de dezembro do ano anterior ao exercício financeiro da cobrança do imposto.

Parágrafo Único - Para cobrança do imposto poderão ser levadas em consideração quaisquer alterações de natureza fiscal ou jurídica ocorridas até a data do lançamento.

Art. 7º - O imposto é anual e, na forma da lei civil, se transmite aos adquirentes, salvo se constar na escritura certidão negativa de débitos referentes ao imposto.

CAPÍTULO II

DA AVALIAÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Art. 8º - A avaliação do imóvel, para efeitos fiscais, será feita com base na declaração do contribuinte ou de ofício, calculada conforme Tabela de Valores estabelecida pelo Poder Executivo Municipal.



Art. 9º - A apuração do valor venal tributário dos terrenos será feita através de avaliação técnica, levando-se em conta a planta dos valores genéricos territoriais do município, e localização do lote avaliado, sua forma, área e profundidade efetivas.

Art. 10º - Na avaliação técnica do valor venal tributável de terrenos, utilizar-se-á a seguinte expressão harmônica de Jerret:

$$Vv = Vv \times Tf \times Fc1 \times Fc2 \times Fc3, \text{ onde:} \\ (1)$$

Vv = Representa Valor Venal Tributável

Vv - Representa o Coeficiente Médio Territorial de Valorização de um logradouro ou trecho de logradouro expresso em cruzeiros e traduzindo o valor de hum metro de testada de terreno retangular com profundidade padrão de 36 metros.

Tf - Representa a Testada Fictícia (ou corrigida) do terreno traduzido pela variação da testada real, em função da área de terreno avaliado ou sua propriedade efetiva, Fórmula de Jerret:

$$Tf = 2 \cdot T \cdot P, \text{ onde:}$$

Pp-P

2 - Coeficiente Fixo

T - Testada Real

P - Profundidade Real

Pp - Profundidade Padrão

Fc1 - Representa Fator de Correção quanto à situação do terreno na quadra - Tabela 01.

Fc2 - Representa Fator de Correção quanto ao número de testadas do lote - Tabela 02.

Fc3 - Representa o Fator de Correção quanto à pedologia do lote - Tabela 03.

§ 1º - Para terreno encravado a Tf, será conhecida, depois de determinada a Tf da área maior formada pela união da área de servidão, mais a encravada posteriormente, subtraindo-se desta a Tf da área de servidão, tem-se aí um resto que é a Tf da área encravada.

§ 2º - Para a sub-unidade imobiliária a Tf será por quota-parte, determinada pela fórmula seguinte:
Tfq - Tf + Sc, onde:

(2)

STC

Tfq - Representa a Testada Fictícia da Sub-Unidade

Tf - Representa a Testada Fictícia da Unidade

STC - Representa a Área Total construída da Unidade

Sc - Representa a área construída da sub-unidade e tem como produto final a soma de sua área útil mais a fração resultante da divisão da área comum da unidade quando houver, (circulação, garagem, etc.) pelo número igual ao total de sub-unidades.

Art. 11 - Os valores dos coeficientes Vv, necessários à apuração técnica do valor tributável, serão fixados para cada logradouro ou trecho de logradouro, tendo em vista o índice médio de valorização correspondente a cada Zona geo-econômica do município, o preço das últimas transações de compra e venda de terrenos, realizadas nas respectivas zonas, os acidentes naturais verificados nos terrenos, sua forma, dimensões, e a influência dos melhoramentos existentes nos logradouros considerados.

§ 1º - O "quantum" final dos valores Vv, sempre expresso em cruzeiros desprezando-se os centavos, será determinado através da expressão:

$$Vv = (0,30+H)(Vb.Fg), \text{ onde:} \\ (3)$$

0,30 - Constante

H - Traduz o percentual correspondente à influência das melhorias que valorizam o logradouro ou trecho do logradouro considerado.

Vb - Representa o valor Econômico pesquisado no mercado imobiliário para o metro linear de testadas dos terrenos situados em cada setor.

Fg - Fator de correção, quanto ao grupo do logradouro.

§ 2º - Consideram-se melhorias, para efeito de fixação dos Valores Vv, os melhoramentos expressos em coeficientes percentuais e encontrados ao longo de cada logradouro ou trecho de logradouro, segundo a classificação da tabela a seguir apresentada:

TABELA DE MELHORIAS

Nº DE ORDEM	DISCRIMINAÇÃO	PERCENTUAL
1	Abastecimento de Água.....	10
2	Iluminação Pública.....	10
3	Pavimentação.....	10
4	transporte.....	8
5	Telefone.....	3
6	Esgotos Sanitários.....	3
7	Guias e Sargetas.....	3
8	Coleta de lixo.....	3
	TOTAL.....	50

Art. 12- A avaliação de terrenos corrigir-se-á o valor venal encontrado por um fator de correção, de conformidade com a seguintes tabelas:



TABELA I

SITUAÇÃO DO TERRENO	COEFICIENTE
1 Normal.....	1,00
2 Vila, Beco ou Pass. S/saida.....	0,90
3 Encravado.....	0,90

TABELA II

SITUAÇÃO DO TERRENO	COEFICIENTE
1 Terreno com uma testada.....	1,00
2 Terreno de meio de quadra com 2 testada.....	1,20
3 Terreno de esquina com 2 testada.....	1,30
4 Terreno com 3 ou mais testadas.....	1,50

TABELA III

SITUAÇÃO DO TERRENO	COEFICIENTE
1- Alagado.....	0,50
2- Seco.....	1,00

Art. 13- A avaliação de grandes áreas de terrenos não arrumadas, constituindo o que se denomina de glebas brutas, deverá ser procedida através do emprego da expressão geral:

Vg- Vo. S. FG (3) na qual
Vg- representa o valor da gleba
Vo- representa o valor unitário do metro quadrado da área do terreno a avaliar.
S- traduz a área da gleba a avaliar.
FG- representa o fator de gleba determinado em função da área de terreno a avaliar, de acordo com a tabela a seguir apresentada:

TABELA DE GLEBA

1 de 16.000 a 29.999 m ²	0,70
2 de 30.000 a 99.999 m ²	0,60
3 de 100.000 a 999.999 m ²	0,50
4 acima de 1.000.000 m ²	0,40

Parágrafo único - O valor do coeficiente Vo, que figura na expressão (3) acima apresentada, será fixado na base de hum e trinta e seis avos do maior Vo do logradouro ou trecho de logradouro que permite fácil acesso à gleba considerada.

Art. 14 - O Imposto Predial será cobrado sobre o valor da construção ou edificação, somado ao valor do terreno e para determinação do valor tributável dos imóveis de que trata o artigo 20, deverá ser empregada a expressão:

Vv - Ac. Vu + Ut, onde:
(4)
Vv - representa o valor venal do imóvel.
Ut - valor tributável do terreno determinado através de expressão do artigo 10.
Vu - representa o valor unitário do metro quadrado tributável de cada tipo característico de construção, tendo por base as condições econômicas do mercado imobiliário e considerando o estado de conservação da edificação avaliada.
Ac - Traduz a área edificada.

Art. 15 - Para efeito de fixação dos valores básicos (Vu) correspondentes aos diversos tipos característicos de edificação, encontrados no Município de Belém, consideram-se três (3) faixas genéricas de estado de conservação das construções, representadas na tabela abaixo discriminada:

NO DE ORDEM	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	FATOR DE CORREÇÃO
1	Bom	1
2	Regular	0,7
3	Mau	0,5

§ 1º - Anualmente o setor técnico do Departamento de Tributos Imobiliário atualizará os valores dos coeficientes Vu sempre expressos em números inteiros, para adequá-los à realidade econômica do momento.
§ 2º - A atualização será aprovada por ato do Executivo Municipal.

Art. 16 - aplicar-se-á o critério de arbitramento quando:
I - O contribuinte impedir o levantamento dos elementos necessário à apuração do valor do imóvel;
II - O imóvel se encontrar fechado, inabitado ou não ocorrer a localização do seu proprietário ou responsável.

Parágrafo Único - Nos casos referidos nos incisos I e II deste artigo, o cálculo das áreas do terreno e da construção será feito por arbitramento, considerando-se os elementos circunvizinhos e enquadrando-se o tipo de construção com os prédios semelhantes.



CAPITULO III

DO CADASTRO IMOBILIÁRIO FISCAL

Art. 17 - Serão inscrito no cadastro Imobiliário fiscal os imóveis mencionados no Capítulo I, edificados ou não, inclusive os que venham a surgir por desmembramentos dos atuais, ainda que seus titulares não estejam sujeito ao imposto.

Parágrafo Único - A cada imóvel deverá corresponder uma inscrição imobiliária

Art. 18 - A inscrição dos imóveis no cadastro imobiliário fiscal será promovida:

- I - Pelo proprietário ou seu representante legal
- II - Por qualquer um dos condôminos, quando as unidades não constituam propriedades autônomas;
- III - Pelo promitente comprador;
- IV - Pelo inventariante, síndico, liquidante ou sucessor;
- V - Pelo possuidor do imóvel à qualquer título;
- VI - De ofício.

§ 1º - A inscrição será efetuada mediante preenchimento de formulário próprio fornecido pela Secretaria Municipal de Finanças, até o 30º (trigésimo) dia após a lavratura do ato, da sentença judicial ou da ocorrência de qualquer situação que altere ou modifique a propriedade imobiliária em suas características físicas ou jurídicas.

§ 2º - Por ocasião da entrega do formulário de que trata o parágrafo anterior, o interessado deverá apresentar documentação que comprove as declarações nele registradas.

§ 3º - A Secretaria Municipal de Obras remeterá ao Departamento de Tributos Imobiliários, para efeito de anotação, relação detalhada de todos os Alvarás e Habite-se para construção que expedir mensalmente.

Art. 19 - As declarações prestada pelo contribuinte no ato de inscrição, não implicam na sua aceitação pelo Fisco, que poderá revê-las a qualquer momento, devendo disso dar conhecimento à parte interessada.

Art. 20 - A inscrição, alteração ou ratificação de ofício, não exime o infrator das multas prevista neste regulamento

Art. 21 - O Cadastro Imobiliário Fiscal será atualizado sempre que se verificar qualquer alteração de natureza física ou jurídica do imóvel.

Art. 22 - Os responsáveis por loteamento ficam obrigados a apresentar à repartição, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da respectiva averbação no Cartório de Registro de Imóveis, memorial de loteamento, acompanhado de plantas e outros elementos necessários à caracterização dos imóveis, para fins de inscrição

Art. 23 - A inscrição e os efeitos dele decorrentes não geram quaisquer direitos ao proprietário, titular do domínio útil ou possuidor a qualquer título.

Art. 24 - Até o dia 10 (dez) de cada mês, subsequente ao da operação serão obrigatoriamente encaminhados ao Cadastro Imobiliário Fiscal:

I - Pelos serventuários de justiça, as comunicações de:

- a) ato e fatos relativos a imóveis;
- b) averbações, inscrições ou transcrições;
- c) contrato de locação;

II - Pelo agente que integram o Sistema Financeiro de Habitação, informações sobre:

- a) nome, domicílio e número do CPF do mutuário, quando as transações, realizadas nos termos do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4380, de 21 de agosto de 1964;
- b) objeto de transação e suas características fiscais;

III - Pela natureza e data do instrumento.

III - Pela Secretaria Municipal de Obras:

- a) as cópias dos Alvarás de Construção;
- b) as cópias das cartas de Habite-se.

IV - Pelos órgãos da administração responsáveis pela lavratura:

- a) as cópias dos contratos ou das escrituras particulares.

Art. 25 - Na ocorrência de novos loteamentos, remembramentos ou desmembramentos de lotes, a Secretaria Municipal de Obras, por seu órgão próprio, fornecerá à Secretaria Municipal de Finanças, no prazo de trinta (30) dias contados da publicação do Decreto de aprovação, as respectivas plantas em escala que permitirá a identificação das unidades imobiliárias.

CAPITULO IV

DO LANÇAMENTO

Art. 26 - O lançamento do imposto é anual e será feito a vista dos elementos constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, que declarados pelo contribuinte, quer apurados pelo fisco municipal.



Art. 33 - No caso do imóvel objeto de compromisso de compra e venda, o lançamento será feito em nome do promitente vendedor ou compromissário comprador, se estiver de posse do imóvel.

Art. 34 - De modo algum o pagamento do imposto poderá ser exigido do contribuinte em sua totalidade, antes de decorrido 30 (trinta) dias da data de publicação do aviso geral ou da comunicação pessoal feita ao contribuinte.

CAPITULO V

DO RECOLHIMENTO

Art. 35 - Ressalvado o disposto nos art. 46 e 48, o recolhimento do imposto poderá ser exigido à vista ou até 12 (doze) prestações, com vencimentos determinados nas respectivas guias.

Art. 36 - Os imóveis cujo valor venal for igual ou superior a 1.000 (mil) UFM e/ou cujo pagamento for efetuado em parcelas, o cálculo será feito utilizando-se o número de Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional que corresponder ao valor do crédito tributário.

Art. 37 - O dispositivo no artigo anterior não se aplicará aos pagamentos aos efetuados à vista.

Art. 38 - O calendário fiscal elaborado pela Secretaria Municipal de Finanças, fixará, entre outros elementos, a data do início da cobrança do imposto.

Art. 39 - O Secretário Municipal de Finanças, através de ato competente, poderá conceder desconto pelo pagamento à vista, o que não poderá ultrapassar a 15% (quinze por cento) do valor do tributo.

CAPITULO VI

RECLAMAÇÃO CONTRA O LANÇAMENTO

Art. 40 - O contribuinte que não concordar com o lançamento do imposto poderá apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da publicação do Edital ou da comunicação pessoal.

Parágrafo único - A impugnação, far-se-á por petição dirigida ao auditor especial de Assuntos Fazendários.

Art. 41 - Apresentada a impugnação, o órgão responsável pelo lançamento se pronunciará no prazo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento.

Parágrafo único - O lançamento conterá obrigatoriamente:

- a) o nome do sujeito passivo;
- b) a identificação do imóvel;
- c) base de cálculo;
- d) alíquota;
- e) o montante do tributo devido.

Art. 27 - O contribuinte terá ciência do lançamento através de "Guia de Lançamento de Arrecadação", que será emitida pelo órgão competente e entregue ao contribuinte, pessoalmente ou através da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos.

Art. 28 - Na hipótese de condomínio, o imposto será lançado em nome de um, de alguns ou de todos os proprietários. Em se tratando, porém de condomínio cujas unidades, nos termos da lei civil, se constituem em propriedades autônomas, o imposto será lançado em nome individual dos respectivos proprietários das unidades imobiliárias.

Art. 29 - Os contribuintes que não hajam recebido as Guias de Lançamento e Arrecadação serão notificados através de Edital publicado no Diário Oficial do Município e nos órgãos de imprensa de maior circulação na cidade.

Parágrafo Único - Decorrido o prazo fixado no Edital, presume-se como recebidas as guias de Lançamentos e Arrecadação.

Art. 30 - A retificação da informação, por iniciativa do próprio declarante, quando vise reduzir ou excluir o tributo, só será admissível mediante comprovação de erro em que se funde.

Art. 31 - O imposto que gravar o imóvel em processo de inventário será lançado em nome do espólio e, homologada a partilha, será transferido para o nome dos sucessores. Para esse fim os herdeiros são obrigados a promover transferência perante o órgão fazendário competente, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da homologação da partilha ou da adjudicação por sentença definitiva.

Art. 32 - A qualquer tempo poderão ser efetuados lançamentos omitidos por quaisquer circunstâncias nas épocas próprias, promovidos lançamentos existentes. § 1º - A comunicação do lançamento efetuado nos termos deste artigo será feita por edital ou notificação pessoal ao contribuinte.

§ 2º - Os lançamentos relativos a exercícios anteriores serão feitos de conformidade com os valores e disposições legais das épocas a que os mesmos se referem.



Art. 42 - As impugnações não serão decididas sem a informação do órgão responsável pelo lançamento.

Art. 43 - A impugnação suspende a exigibilidade do imposto, aplicando aos casos não providos os acréscimos legais.

Art. 44 - Se dentro de 60 (sessenta) dias, contados do recebimento do processo, a impugnação não tiver sido julgada, é facultada ao reclamante requerer ao Presidente do Conselho de Recursos Fiscais do Município a avocação dos autos.

Art. 45 - Somente por impugnação da avaliação administrativa ou por arbitramento judicial, a fixação de outro valor produzirá efeitos tributários.

CAPITULO VII

DAS CERTIDÕES NEGATIVAS

Art. 46 - Iniciada a cobrança do imposto, as certidões negativas do tributo requeridas para lavratura, inscrições ou transcrições relativas a imóveis, inclusive escritura de enfiteuse, hipoteca, arrendamentos ou locação, somente serão expedidas à vista do pagamento integral do lançamento do imposto.

Art. 47 - As certidões negativas de tributos imobiliários terão validade até o dia anterior ao do início da cobrança do imposto do exercício imediatamente posterior ao consignado como quitado.

§ 1º - Nas certidões expedidas nos termos deste artigo será consignada, obrigatoriamente, observação sobre créditos vencidos, se houver.

§ 2º - Constando na certidão negativa observação quanto a créditos vencidos, pelos mesmos responde solidariamente o adquirente do imóvel.

§ 3º - Pelo imposto referente ao exercício imediatamente posterior ao consignado como quitado na certidão negativa, responde solidariamente o adquirente do imóvel, ainda que lançado em nome do transmitente.

Art. 48 - As certidões requeridas para os fins mencionados no artigo 46, somente serão expedidas antes de julgada a reclamação ou recurso, mediante depósito do valor integral do imposto lançado e dos acréscimos legais.



CAPITULO VIII

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

SEÇÃO I

DAS INFRAÇÕES

Art. 49 - Constitui infração, a ação ou omissão, voluntária ou não, que importe em inobservância, por parte do contribuinte ou responsável, as normas e prazos fixados neste regulamento.

SEÇÃO II

DAS PENALIDADES

Art. 50 - Aos que infringirem as disposições deste Regulamento aplicam-se as seguintes penalidades:
I - multas;

II - proibição de transacionar com os órgãos integrantes da administração municipal.

Art. 51 - Os contribuintes que não recolherem o imposto nos prazos previstos, sujeitam-se ao pagamento de multa de multa de multa, de acordo com as seguintes percentuais:

I - até 30 (trinta) dias, 20% (vinte por cento);

II - de 31 (trinta e um) a 60 (sessenta) dias, 30% (trinta por cento);

III - de 61 (sessenta e um) a 90 (noventa) dias, 40% (quarenta por cento);

IV - de 91 (noventa e um) a 120 (cento e vinte) dias, 50% (cinquenta por cento).

Parágrafo Único - Os créditos tributáveis, além dos percentuais referidos nos incisos I a IV, ficam ainda acrescidos de IX (um por cento) ao mês ou fração de mês que se seguir ao período estabelecido no inciso IV.

CAPITULO IX

DA FISCALIZAÇÃO

Art. 52 - A fiscalização do imposto compete às autoridades e funcionários fiscais da Secretaria Municipal de Finanças e será exercida:

a) em todo o território do Município;

b) junto aos órgãos competentes do Sistema Financeiro da Habitação;

c) nos Cartórios de Notas e Registros de Imóveis e Registro Civil;

d) nos estabelecimentos de pessoas físicas e jurídicas que tenham atividades imobiliárias,



e) demais órgãos que pratiquem atos que afetem a incidência, o cálculo, o lançamento e a cobrança do tributo.

Art. 53 - Todas as edificações e terrenos ficam sujeitos à fiscalização, não podendo seus proprietários, possuidores, administradores ou locatários impedir visita de Agentes de Fiscalização ou negar-lhes informações de interesse da Fazenda Pública Municipal.

Art. 54 - Os tabeliães, escriturais, oficiais de registro de imóveis ou quaisquer outros serventuários de Justiça não poderão lavrar escritura de transferências nem transcrição ou inscrição de atos relativos a imóvel, lavrar termos, expedir instrumentos ou títulos referentes a transmissão de imóveis ou direitos a eles relativos, sem a respectiva Certidão Negativa ou Declaração de Reconhecimento de Isenção ou Imunidade.

Parágrafo Único - Os serventuários referidos neste artigo ficam obrigados a facilitar a fiscalização no exame, em cartório, dos livros, registros e outros documentos e a fornecer, quando solicitados, certidões de atos que foram lavrados, transcritos, averbados ou inscritos, concernentes a imóveis ou direitos a eles relativos.

Art. 55 - Os documentos ou certidões comprobatórias da quitação ou reconhecimento de isenção e imunidade, que serão transcritos nas escrituras de transferência do imóvel, na forma da lei, serão arquivadas em Cartório, para exame, a qualquer tempo, pelas autoridades e funcionários fiscais.

Art. 56 - No cumprimento de suas obrigações os Agentes Fiscais procurarão apurar, entre outros fatos:

- a) a comprovação de apresentação de certidão negativa, nos casos exigidos;
- b) existência de área construída, não tributada por ausência de comunicação;
- c) a locação ou ocupação a qualquer título de imóveis por pessoas que não o proprietário, sem o devido fornecimento da "Relação de Imóveis não Ocupados pelo Proprietário";
- d) as informações e declarações prestadas pelo contribuinte ou responsável;
- e) a revista e conferência periódica das informações prestadas pelos órgãos mencionados no artigo 24, com os registros constantes dos respectivos livros e arquivos.

Art. 57 - No cumprimento da fiscalização, os agentes fiscais poderão lavrar intimações, notificações e Auto de Infração, iniciando-se o processo administrativo fiscal nos termos do livro III, da Lei nº 7.056 de 30.12.77.

Parágrafo Único - A ação fiscal, para efeito de graduação da multa, será caracterizada a partir da lavratura d intimação ou Auto de infração.

CAPÍTULO X

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 58 - Os documentos de arrecadação do imposto di imóveis edificados serão encaminhados ao enderec respectivo, salvo se houver domicílio fiscal declarado pelo contribuinte.

Art. 59 - Os responsáveis pelo pagamento do impostu referente a imóveis não edificados, que não tiverem domicílio fiscal declarado, deverão retirar os documentu de arrecadação respectivos, nos locais indicados pel: Secretaria Municipal de Finanças.

Art. 60 - Os prazos fixados neste Regulamento serão contínuos, excluindo-se na sua contagem o dia do início e incluindo-se o de vencimento.

Art. 61 - A Secretaria Municipal de Finanças poderá baixar normas complementares visando a aplicação deste Regulamento.

Art. 62 - Na administração e cobrança do imposto, aplicar-se-ão as normas gerais de direito tributário, instituídas pela Lei nº 5.172 de 25 de outubro de 1966.

Art. 63 - Fica o Departamento de Dívida Ativa, autorizado a promover o cancelamento de todos os créditos prescritos, oriundos do imposto.



DECRETO Nº 14.290/82-PG

Regulamenta a forma e os prazos de recolhimento da Taxa de Limpeza Pública no Município de Belém.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BELÉM, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei e,

CONSIDERANDO o disposto nos arts. 4º e 5º da Lei nº 7.192, de 21 de dezembro de 1981,

CONSIDERANDO, finalmente, o valor da Unidade Fiscal do Municipal para o exercício de 1983, fixado pelo DECRETO nº 16.280/82-GP, de 22 de dezembro de 1982,

DECRETA:

Art. 1º - Os valores anuais da Taxa de Limpeza Pública, para o exercício de 1983, serão consoante previsto no Anexo I deste Decreto.

Art. 2º - O lançamento da Taxa de Limpeza Pública será anual, juntamente com o lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano.

Parágrafo Único - O recolhimento se fará no número de quotas, prazos e condições estabelecidas para o IPTU.

Art. 3º - Este Decreto entrará em vigor no dia 31 de dezembro de 1982, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BELÉM, em 29 de dezembro de 1982.

Engº LORIVAL REI DE MAGALHÃES
Prefeito Municipal de Belém

ORLANDO DIAS DA ROCHA BRAGA
Secretário Municipal de Finanças

MAURÍCIO OTÁVIO DE ALMEIDA
Secretário Municipal de Serviços Urbanos

ANEXO I

TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA

CIDADE DE BELÉM - EXERCÍCIO DE 1983

TABELA I

IMOVEIS RESIDENCIAIS		
Área - M2	Coef. Mensal	Valor Anual-CR\$
Maiores de	até	
-	40	2.340,00
40	70	4.680,00
70	100	7.020,00
100	200	14.040,00
200	300	23.400,00
300	500	32.760,00
500	700	46.800,00
700	1.000	60.840,00
1.000 e por 100m2 ou fração que exceder	0,15	7.020,00

TABELA II

IMOVEIS NRO RESIDENCIAIS		
Área - M2	Coef. Mensal	Valor Anual-CR\$
Maiores de	até	
-	30	9.360,00
30	50	14.040,00
50	100	18.720,00
100	200	23.400,00
200	300	28.080,00
300	500	37.440,00
500	700	46.800,00
700	1.000	65.320,00
1.000 e por 100m2 ou fração que exceder	0,20	9.360,00

TABELA III

IMOVEIS NÃO EDIFICADOS			
Área - M2	Coef. Mensal	Valor Anual-CR\$	
Menor de			
até			
200	0,05	2.340,00	
300	0,15	7.020,00	
400	0,30	14.040,00	
500	0,50	23.400,00	
600	1,00	46.800,00	
1000	1,50	70.200,00	

DECRETO Nº 20.070/89-PMB, DE 24 DE JANEIRO DE 1989

Regulamenta a incidência e arrecadação do imposto sobre vendas de Combustíveis Líquidos e Gasosos a Varejo (IUVL).

O PREFEITO MUNICIPAL DE BELÉM, no uso de suas atribuições conferidas pela Lei 7.434, de 23 de dezembro de 1988,

D E C R E T A :

Seção I

Do Fato Gerador e da Incidência

Art. 1º - Constitui fato gerador do Imposto sobre Vendas de Combustíveis Líquidos e Gasosos a Varejo, a venda de combustíveis líquidos e gasosos, exceto o óleo diesel, efetuada a varejo, por estabelecimento que promova a sua comercialização.

Art. 2º - Para os fins da incidência do imposto, são considerados:

- I - combustíveis, com exceção do óleo diesel, todas as substâncias que, em estado líquido ou gasoso, se prestam a mediante combustão, produzir calor ou qualquer outra forma de energia;
- II - vendas a varejo, aquelas realizadas para consumo, não destinando o comprador, portanto, à revenda, o combustível adquirido.

Seção II

Dos Contribuintes e Responsáveis

Art. 3º - Contribuinte do imposto é o vendedor, no varejo, de combustíveis líquidos e gasosos.

Parágrafo Único - Também são contribuintes do imposto as empresas distribuidoras, quando efetuem, diretamente ao consumidor, a venda de combustíveis líquidos e gasosos.

Art. 4º - É do vendedor no varejo a responsabilidade pelo crédito tributário, que, a critério da Fazenda Pública Municipal, poderá ser transferida para o distribuidor do produto, ficando este responsável supletivamente pelo cumprimento total ou parcial das obrigações tributárias.



Art. 59 - Para efeito de cumprimento das obrigações relativas ao imposto, considera-se estabelecimento todo e qualquer local onde se promova, de modo permanente ou temporário, a venda, no varejo, de combustíveis líquidos e gasosos.

§ 1º - Também se considera estabelecimento o veículo usado para a venda, no varejo, de combustíveis líquidos e gasosos.

§ 2º - Para efeito do cumprimento da obrigação, será considerado autônomo, para fins de manutenção de livros e documentos fiscais e para recolhimento do imposto, cada um dos estabelecimentos, permanentes ou temporários, inclusive os veículos utilizados no comércio ambulante.

§ 3º - O disposto no parágrafo anterior não se aplica aos veículos utilizados para simples entrega de produtos a destinatários certos, em decorrência de operação já tributada.

Seção III

Da Base de Cálculo

Art. 60 - A base de cálculo do imposto é o valor de venda do combustível líquido ou gasoso no varejo, incluídas as despesas adicionais debitadas pelo vendedor ao comprador.

Parágrafo Único - O montante do imposto integra a base de cálculo a que se refere este artigo, constituindo o respectivo destaque mera indicação para fins de controle.

Art. 7º - Para o cálculo do imposto, aplicar-se-á ao preço definido pelo art. 6º a alíquota de 3% (três por cento).

Seção IV

Do Lançamento

Art. 8º - O valor do imposto a recolher será apurado quinzenalmente e pago na Secretaria Municipal de Finanças ou entidades por ela autorizadas:

I - até o dia 25 (vinte e cinco), o imposto apurado na primeira quinzena do mês de ocorrência do fato gerador;

II - até o dia 10 (dez) do mês subsequente, o imposto apurado na segunda quinzena do mês de ocorrência do fato gerador.

Parágrafo Único - O recolhimento do imposto será efetuado através do Documento de Arrecadação Municipal (DAM).

Seção V

Do Cadastro

Art. 9º - O cadastro de contribuintes do Imposto Municipal sobre Venda de Combustíveis Líquidos e Gasosos a Varejo será formado pelos dados da inscrição e respectivas alterações promovidas pelo sujeito passivo, além dos elementos obtidos pela fiscalização.

§ 1º - Para a formação do cadastro de que trata este artigo, poderão ser utilizados dados do Cadastro de Contribuintes Mobiliários (CCH).

§ 2º - Os pedidos de cancelamento de inscrição devem ser acompanhados de documentação comprobatória da alegação, sob pena de indeferimento.

Seção VI

Dos Livros e Documentos Fiscais

Art. 10 - O sujeito passivo fica obrigado a manter, em cada um de seus estabelecimentos, escrita fiscal destinada ao registro das operações realizadas, mesmo se não tributadas.

§ 1º - Os contribuintes ou responsáveis deverão manter em seus estabelecimentos o Livro de Registro do Imposto sobre Vendas de Combustíveis Líquidos e Gasosos a Varejo (IVVC), conforme modelo anexo.

§ 2º - Os lançamentos serão feitos diariamente, em ordem cronológica das entradas e saídas efetuadas no estabelecimento.

§ 3º - A escrituração do livro deverá ser encerrada quinzenalmente, para apuração do valor total das operações.

Art. 11 - O livro fiscal somente poderá ser utilizado depois de autenticado pela Fazenda Pública Municipal.

§ 1º - A autenticação do livro será feita mediante sua apresentação, acompanhado do documento de inscrição do contribuinte.

§ 2º - A autenticação do livro será feita mecanicamente, desde que o termo de abertura esteja assinado pelo contribuinte ou seu representante legal.

§ 3º - Após seu encerramento, o livro deve ser apresentado à Fazenda Pública Municipal, dentro de 5 (cinco) dias, para ser visado.

§ 4º - Será exigida a apresentação, também, do livro anterior ao que vai ser encerrado quando se tratar de início de atividade.

§ 5º - Os lançamentos no livro devem ser feitos a tinta, com clareza e exatidão observada a ordem cronológica.

§ 6º - O livro não deverá conter emendas, borrões, rasuras, nem conter intercaladamente páginas, linhas ou espaços em branco.
§ 7º - As correções serão feitas por meio de tinta vermelha, sobre a palavra, número ou quantia errada.
§ 8º - A escrituração do livro fiscal não poderá atrasar por mais de 5 (cinco) dias.
§ 9º - Será permitida a escrituração por processo mecânico ou computação eletrônica, mediante prévia autorização da Fazenda Pública Municipal.

art. 12 - O sujeito passivo fica obrigado a emissão de nota fiscal, que deverá conter, impressos ou adaptados por meio de carimbo, os seguintes dizeres:

- Inscrição municipal
- IVVC retido de acordo com a Lei 7.434, de 23/12/88
- Valor do IVVC por unidade - NCz
- Quantidade vendida
- Valor do IVVC retido - NCz

Parágrafo Único - Ficam dispensados da emissão de notas fiscais, os veículos utilizados para simples entrega de produtos a destinatários certos, em decorrência de operação já tributada.

Art. 13 - As notas fiscais somente poderão ser emitidas depois de autenticadas pela Fazenda Pública Municipal.

Seção VII

Das Disposições Gerais e Transitórias

Art. 14 - Aplica-se ao Imposto Municipal sobre Vendas de Combustíveis Líquidos e Gasosos a Varejo, no que couber, a legislação relativa ao Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), especialmente no que tange ao arbitramento, à estimativa, ao cadastramento, aos livros e documentos oficiais, às declarações fiscais e ao procedimento tributário.

Art. 15 - A fiscalização do Imposto Municipal sobre Vendas de Combustíveis Líquidos e Gasosos à Varejo compete ao Departamento de Tributos Mobiliários da Secretaria Municipal de Finanças.

Art. 16 - Ficam aprovados os modelos de formulários que integram este regulamento.

Parágrafo Único - O Secretário Municipal de Finanças poderá promover alterações ou modificações nos modelos a que se refere este artigo, de acordo com os resultados de sua colocação em uso, e adotar outros formulários necessários à aplicação da legislação tributária pertinente.



Art. 17 - O imposto será devido a partir das definições de políticas e procedimentos intermunicipais que uniformizam o preço final de venda de combustíveis ao consumidor.

Parágrafo Único - A definição a que se refere este artigo deverá ser feita até 31 de janeiro de 1989, para que a cobrança efetiva do tributo deva realizar-se a partir de 1º de fevereiro de 1989.

Art. 18 - O Secretário Municipal de Finanças e o Secretário Municipal de Assuntos Jurídicos baixarão instrução e normas que forem necessárias para fiel execução deste regulamento.

Art. 19 - Este decreto entra em vigor no dia 25 de janeiro de 1989.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BELÉM, 24 de janeiro de 1989.

SAHID XERFAN

Prefeito Municipal de Belém

DÁRIO ALFREDO PINHEIRO

Secretário Municipal de Finanças

EUDIRACY ALVES DA SILVA
Secretário Municipal de Assuntos Jurídicos



DECRETO Nº 20.552/89-PHB DE 19 DE JUNHO DE 1989

Regulamenta a Lei nº 7.448, de 26 de maio de 1989, que institui o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BELÉM, usando das atribuições que lhe confere o art. 13 da lei nº 7.448, de 26 de maio de 1989.

D E C R E T A :

Capítulo I
DISPÓSICÃO GERAL

Art. 1º - Este Decreto regulamenta a Lei Municipal nº 7.448, de 26 de maio de 1989, que institui o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e dá outras providências.

Capítulo II
DO FATO GERADOR

Art. 2º - O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis é de direitos a eles relativos, decorrente de ato oneroso inter-vivos, tem como fato gerador:

I - a transmissão de bens imóveis por sua natureza ou acesso física;

II - a transmissão de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;

III - a cessão de direitos relativos a aquisição dos bens referidos nos incisos anteriores.

§ 1º - São bens imóveis por sua natureza, o solo, com sua superfície, seus acessórios e adjacências naturais, o espaço aéreo e o subsolo.

§ 2º - São bens imóveis por acesso física aquilo que for incorporado artificial e permanentemente ao solo, desde que não possa ser retirado sem modificação, fratura ou dano.

Capítulo III
DA INCIDÊNCIA

Art. 3º - O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis incide sobre:

I - a transmissão em geral, através de:

a) compra e venda pura;

b) compra e venda condicional, com ou sem pacto adjeto de retrovenda, venda a contento, prelação ou pacto de melhor comprador;

c) doação em pagamento e doação onerosa, na parte equivalente ao encargo imposto;

d) permuta.

II - a aquisição decorrente de:

a) sentença que, nos inventários e partilhas, adjudica bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;

b) arrematação ou adjudicação em leilão, hasta pública ou praça.

III - a aquisição por acesso física, quando houver pagamento de indenização.

IV - a transmissão de direitos reais sobre imóveis, compreendendo:

a) enfiteuse e subenfitese, quer na instituição como no resgate;

b) servidões prediais;

c) servidões pessoais, quer decorrentes de usufruto como de concessão real de uso;

d) vendas expressamente constituídas sobre imóveis;

e) promessa de compra e venda pura;

f) promessa de compra e venda condicional, com ou sem pacto adjeto de retrovenda, venda a contento, prelação ou pacto de melhor comprador;

g) distrato ou rescisão de promessa de compra e venda.

V - o fideicomisso, tanto na instituição como na extinção;

VI - a incorporação do patrimônio da pessoa jurídica, observado o disposto nos artigos 4º e 5º;

VII - a transferência de patrimônio de pessoa jurídica para ou de qualquer um dos sócios, acionistas ou respectivos sucessores, ressalvado o disposto no art. 4º;

II; VIII - as tornas ou reposições que ocorram:

a) nas partilhas efetuadas em virtude da dissolução da sociedade conjugal ou morte, quando o cônjuge ou herdeiro receber, dos imóveis situados no Município, cota-parte cujo valor seja maior do que o da parcela que lhe caberia na totalidade desses imóveis;

b) nas divisões para a extinção de condomínio de imóvel, quando for recebida por qualquer condômino cota-parte material cujo valor seja maior do que a sua cota-parte ideal;

IX - o mandato e seus subestabelecimentos, quando o instrumento contiver os requisitos essenciais aos atos de que trata o art. 1º da Lei nº 7.448, de 26 de maio de 1989;

X - qualquer ato judicial ou extrajudicial inter-vivos, não compreendido nos itens ou alíneas anteriores, que importe ou se resolva em transmissão, a título oneroso, de bens imóveis por natureza ou acesso física ou de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia;



XI - a cessão inter-vivos de direitos sobre imóveis, compreendendo:

- a) usufruto;
- b) do arrematante ou adjudicante;
- c) promessa de venda;
- d) cessão de promessa de cessão;
- e) cessão de direitos sobre permuta;
- f) cessão de direitos à sucessão aberta de imóveis situados no Município;
- g) distrato ou rescisão de promessa de cessão dos direitos de que trata o art. 4º da Lei 7.448, de 26 de maio de 1989;
- h) qualquer ato, não compreendido nas alíneas anteriores que importe ou se resolva em cessão de direitos, a título oneroso, sobre bens imóveis, por sua natureza ou acesso física, ou de direitos reais sobre os mesmos, exceto os de garantia.

Capítulo IV DA NÃO-INCIDÊNCIA

Art. 4º - O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis não incide sobre:

- I - a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital;
- II - a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;
- III - a transmissão aos mesmos alienantes dos bens e direitos desincorporados do patrimônio de pessoa jurídica;
- IV - a transmissão dos bens ao cônjuge em virtude da comunicação decorrente do regime de bens do casamento;
- V - a transmissão da propriedade decorrente do estrito cumprimento de promessa antes contratada, ou quando exercido mandato em causa própria.

Art. 5º - Nos casos dos incisos I e II do artigo anterior, incide o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, quando a atividade preponderante do adquirente for:

- I - a compra e venda desses bens ou direitos;
- II - a locação de bens imóveis ou o arrendamento mercantil.

§ 1º - Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida neste artigo quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrer de transações mencionadas neste artigo.

§ 2º - Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior, levando em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 3º - Verificada a preponderância referida neste artigo, torna-se-á devido o imposto, nos termos da lei vigente à data da aquisição, sobre o valor do bem ou direito nessa data.

§ 4º - O disposto neste artigo não se aplica à transmissão de bens ou direitos, quando realizada em conjunto com a totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.

Capítulo V DAS IHUNIDADES

Art. 6º - É vedado ao Município instituir Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis na:

I - aquisição de imóvel destinado às finalidades essenciais de:

- a) qualquer culto religioso;
- b) entidade sindical do trabalhador;
- c) fundações e instituições de educação e de assistência social, destituídas de fins lucrativos, atendidos os requisitos da Lei nº 7.448, de 26 de maio de 1989.

II - aquisição de imóvel por pessoa jurídica de direito público, nos termos da Constituição.

Capítulo VI DAS ISENÇÕES

Art. 7º - É isenta do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis:

I - a transmissão cujo valor não exceda a quantia estabelecida na lei municipal;

II - a transmissão do único imóvel que se constitua como unidade residencial e esteja sendo adquirido por ex-combatente, sua viúva ou companheira.

Parágrafo Único - Considera-se ex-combatente aquele que tenha efetivamente participado de operações bélicas durante a Segunda Guerra Mundial, nos termos da Lei nº 5.315, de 12 de setembro de 1967.

Capítulo VII DO CONTRIBUINTE

Art. 8º - O imposto é devido pelo adquirente ou cessionário de em imóvel ou do direito a ele relativo.

Art. 9º - Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação tributária pelo contribuinte, respondem solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis.



- I - os pais, pelos tributos devidos por seus filhos menores;
- II - os tutores e curadores, pelos tributos devidos por seus tutelados e curatelados;
- III - os administradores de bens de terceiros, pelo tributos devidos por estes;
- IV - o inventariante, pelos tributos devidos pelo espólio;
- V - os sócios, nos casos do art. 4º da Lei 7.440, com a definição contida no art. 5º dessa Lei;
- VI - os tabeliães, escrivães e demais serventuários, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, em razão do seu ofício.

Capítulo VIII DA BASE DE CÁLCULO

Art. 10 - A base imponível será o valor dos bens ou direitos transmitidos.
§ 1º - O valor do imposto será determinado mediante avaliação pela Secretaria Municipal de Finanças, considerados os seguintes elementos:
a) preço corrente do mercado;
b) localização;
c) características do imóvel, tais como área, topografia, tipo de edificação;
d) acessibilidade a equipamentos urbanos e outros dados pertinentes.
§ 2º - Se o valor da avaliação não for aceito poderá o contribuinte requerer a avaliação contraditória.

Art. 11 - A avaliação contraditória será requerida, no prazo de cinco dias úteis, contados da emissão da guia de recolhimento, ao Procurador-Chefe da Procuradoria Fiscal, em petição encaminhada por intermédio da autoridade que praticou o ato recorrido.
§ 1º - A autoridade que praticou o ato recorrido poderá reconsiderar a sua decisão, no prazo de cinco dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, fazê-lo subir devidamente informado.
§ 2º - Em qualquer caso, a decisão será proferida pelo Procurador-Chefe, no prazo de cinco dias úteis, contados do recebimento do recurso.

Art. 12 - Se o valor indicado pela avaliação for menor que o valor declarado pelo contribuinte, prevalece este.

Art. 13 - Se o imóvel for adquirido em praça judicial o valor tributável será o correspondente ao preço da arrematação, ou ao valor da adjudicação ou remição.

Capítulo IX DAS ALÍQUOTAS

Art. 14 - As alíquotas do imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis são as seguintes:

- I - nas transmissões compreendidas no Sistema Fiançeiro da Habitação:
 - a) sobre o valor efetivamente financiado: 0,5% (meio por cento);
 - b) sobre o valor restante: 2% (dois por cento);
- II - nas demais transmissões ou cessão de direitos: 2% (dois por cento).

Capítulo X DO LOCAL, ÉPOCA E FORMA DE PAGAMENTO

Art. 15 - O imposto será pago no lugar da situação do imóvel objeto da operação tributada.

Art. 16 - O pagamento do imposto ocorrerá nos prazos seguintes:

- I - nas transmissões por escritura pública, antes de lavrada esta;
- II - nas transmissões por instrumento particular, mediante a apresentação desta à Fazenda Municipal, dentro de cinco dias úteis, se tiver sido lavrado no território do Município, e de trinta dias corridos, quando tiver sido lavrado fora de Belém;
- III - nas transmissões efetuadas por meio de procuração em causa própria, antes de lavrado o respectivo instrumento, a requerimento do Tabelião;
- IV - nas transmissões por escrituras ou em virtude de título aquisitivo lavrado fora do Município de Belém, no prazo de trinta dias corridos, contados da lavratura do ato;
- V - na arrematação, adjudicação, ou remição, mediante guia expedida pela Secretaria Municipal de Finanças, a requerimento do escrivão do ato, até trinta dias corridos após a ocorrência do ato;
- VI - nas aquisições de terras devolutas:
 - a) se por meio judicial, antes de prolatada a sentença;
 - b) se por ato ou contrato, no prazo de trinta dias corridos, contados da sua assinatura;
- VII - na incorporação de bens imóveis ao capital de sociedade que se dedique à venda ou locação de propriedade imobiliária, no prazo de trinta dias corridos do ato ou contrato, mediante guia expedida pela Secretaria Municipal de Finanças, a requerimento da sociedade, quando não houver escritura pública.



Art. 17 - O pagamento fora dos prazos estabelecidos no artigo anterior ensejará a aplicação da multa de 10% (dez por cento) do imposto devido, com o acréscimo de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária nos mesmos índices aplicados pelo Governo Federal para a atualização da Dívida Ativa da Fazenda Nacional.

Parágrafo Único - Improcedente o pedido de avaliação contraditória, a avaliação será objeto de atualização monetária.

Art. 18 - Sem que o imposto tenha sido pago, não poderão ser lavrados no Município de Belém, instrumentos públicos ou particulares, termos judiciais ou extrajudiciais, nem quaisquer escrituras, nem registros e anotações, que importem na realização de atos jurídicos definidos na Lei 7.448.

Art. 19 - Para a determinação do valor do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, o sujeito passivo processará a declaração de transmissão.

Art. 20 - O imposto será pago nas instituições bancárias autorizadas, através da guia de recolhimento.

Parágrafo Único - A guia de recolhimento será transcrita nos atos definidos no art. 1º da Lei 7.448.

Capítulo XI DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 21 - Constituem infrações ao artigo 1º da Lei nº 7.448, a lavatura ou o reconhecimento de assinaturas do instrumento, bem como o respectivo registro, inscrição, averbação ou anotação em qualquer registro público, sujeitando o infrator:

- I - a multa de 10% (cem por cento) sobre o imposto devido, com a respectiva atualização monetária;
- II - a responder solidariamente com o contribuinte pelo cumprimento das obrigações tributárias;
- III - a responder civil e criminalmente pela sonegação tributária.

Capítulo XII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 22 - A competência tributária é indelegável, salvo atribuição das funções de arrecadar ou fiscalizar tributos ou de executar leis, serviços, atos ou decisões administrativas em matéria tributária, conferida pelo Município a outra pessoa jurídica.

Art. 23 - As Secretarias Municipais de Finanças e Assuntos Jurídicos baixarão em conjunto as instruções complementares que se fizerem necessárias à fiel execução da Lei nº 7.448 e deste Decreto.

Art. 24 - Aos casos omissos serão aplicadas subsidiariamente as normas previstas na Lei 7.036, de 30 de dezembro de 1977 - Código Tributário e de Rendas do Município de Belém.

Art. 25 - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 26 - Revogam-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BELÉM, 19 de junho de 1989.

SAHID XERFAN
Prefeito Municipal de Belém

DÁRIO ALFREDO PINHEIRO
Secretário Municipal de Finanças

EUDIRACY ALVES DA SILVA
Secretário Municipal de Assuntos Jurídicos

de 1989. as quantias constantes da Tabela I, de Valores Básicos de Áreas Construídas, de que trata o Art. 1º da Lei 7.438, de 30.12.1988, passam também a vigorar, atualizados, em 1990 segundo o já citado Art. 4º e seus parágrafos da Lei 7.4589 de 18.07.1989.

Nomenclatura:

- a) Sc = área construída
- b) VBm^2 = Valor básico do m^2 construído
- c) Ve = Valor da edificação

$$Ve = Sc \cdot VBm^2$$

1.7 - Valor venal tributável

Nomenclatura:

- a) Vv = Valor venal tributável
- b) Vt = Valor do terreno
- c) Vc = Valor da edificação

$$Vv = Vt + Ve$$

1.8 - IMPOSTO

- É o índice multiplicador determinado do valor venal.

- Denominação: Percentual ou Aliquota.

1.9 - TAXA DE URBANIZAÇÃO

a) Uso/Padrão (referência Tabela de Urbanização)

1.10- TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA

Calculada pela correspondência dos intervalos de áreas e seus coeficientes mensais respectivos, vezes o nº de meses (12).

Nomenclatura:

- a) TLP = Taxa de Limpeza Pública
- b) CF = Coeficiente mensal
- c) 12 = nº de meses

$$TLP = CF \cdot 12$$

1.11- TAXA DE ILUMINAÇÃO

São para Territoriais e equiparados

Nomenclatura:

- a) $Tx_{Il.Pu.}$ = Taxa de Iluminação Pública
- b) TR = Taxada Real
- c) 2 = Costante
- d) 15% = Aliquota

$$Tx_{Il.Pu.} = TR \cdot 2 \cdot 15\%$$

TABELA II

Valores básicos de áreas construídas (m²) UNIDADE = UFIR

PADRÃO	BOM (100%)		REGULAR (70%)		MAU (50%)	
	UFM'S	UFIR'S	UFM'S	UFIR'S	UFM'S	UFIR'S
1	60,92	414,25	42,64	289,95	30,46	207,12
2	46,24	314,43	32,36	220,04	23,16	157,48
3	33,83	230,04	23,68	161,02	16,91	114,98
4	25,94	176,39	18,15	123,42	12,97	88,19
5	13,53	92,00	9,47	64,39	6,76	45,96
6	10,14	68,95	7,09	48,21	5,07	34,47

Em 1995 valor da Isenção igual à 60C UFM'S

1 UFM = 6,8 UFIR'S

Valor da Isenção = 4.080 UFIR'S (R\$ 3.381,09)

VALOR DA UFM'S CONGELADA EM 12.95 = 5,64

TABELA II

ALÍQUOTA PARA IMÓVEL EDIFICADO PRÓPRIO E ALUGADO

1995	1996	ALÍQUOTA %
VALOR VENAL EM UFM'S	VALOR VENAL EM UFIR'S	
0 — 5.009,00	C.00 — 34.061,20	0,3
5.009 — 13.358,00	34.061,20 — 90.834,40	0,4
13.358 — 21.708,00	90.834,40 — 147.614,40	0,5
ACIMA DE 21.708,00	ACIMA DE 147.614,40	0,6

Valor da Isenção em 1995 = 60C UFM'S

Valor da Isenção em 1996 = 4.080 UFIR'S

= R\$ 3.381,09

OBS: Valor da UFIR diária de 12.95 geradora de Reais do I.P.T.U. de 1996 é de 0,8287

ROTEIRO DE CÁLCULO

1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

1.1 - Cálculo da Testada Fictícia (fórmula de Jarret)

Nomenclatura:

- a) St = Área do terreno
- b) Tf = Testada Fictícia
- c) TR = Testada Real
- d) PR = Profundidade Real
- e) FC = Fator de Correção
- f) 36 = Profundidade padrão para terrenos localizados em zonas comerciais ou residenciais.
- g) 80 = Profundidade padrão para terrenos localizados em zonas industriais.

$$Tf = \frac{2 \cdot St \cdot TR}{36 \cdot TR + St} \cdot FC$$

1.2 - Fórmula Reduzida, para se encontrar a Testada Fictícia de terrenos de formas REGULARES.

Nomenclatura:

- a) St = Área do terreno
- b) PR = Profundidade Real

$$Tf = \frac{2 \cdot St}{36 + PR} \cdot FC$$

1.3 - Cálculo da Testada Fictícia por cota-parte.

Nomenclatura:

- a) Tfa = Testada Fictícia por cota-parte
- b) Tf = Testada Fictícia
- c) Stc = Área total construída
- d) Sc = Área construída de uma das partes desmembradas.

$$Tfa = \frac{Tf}{Stc} \cdot Sc$$

1.4 - Fator de Correção da Testada Fictícia

- a) 1,5 = para terrenos de esquina possuindo 3 testadas
- b) 1,3 = para terrenos de esquina possuindo 2 testadas
- c) 1,2 = para terrenos que não são de esquina mas, possuem 2 ou mais testadas.

1.5 - Cálculo do valor do terreno.

O VML (valor do metro linear) é o valor determinado da face de quadra do logradouro, encontrado através de pesquisa de mercado, referenciado às melhorias e infra-estrutura urbana existentes, tomando-se por base as seguintes:

- 1. Abastecimento de água;
- 2. Iluminação pública;
- 3. Pavimentação;
- 4. Rede de energia elétrica;
- 5. Guias e Sargetas;
- 6. Rede telefônicas;
- 7. Rede de esgotos;
- 8. Limpeza pública;
- 9. Arborização;
- 10. Transporte coletivo;
- 11. Telefone público;
- 12. Condições de superfícies;

11. Pavimento, Paving, Alcatrão, Asfalto, Paving, Paving e Condições, dete nam os padrões de logradouros, abaixo:

PADRÃO

- 1 maior que 9
- 2 maior que 6 menor que 9
- 3 maior que 3 menor que 6
- 4 menor que 3

Assim, a Planta de Valores de que trata o Art. 19 da Lei 7.438 de 30.12.88, que foi acrescida de 903%, passa a vigorar em 1990 com as alterações constantes da listagem anexa à Lei nº de de de 1989, sujeita a atualização de conformidade com o Art. 49 e parágrafos da Lei 7.459 de 18.07.1989.

Nomenclatura:

- a) Vt = valor do terreno
- b) VML = Valor do metro linear do logradouro
- c) TF = Testada Fictícia
- d) Fe = Fator especial

$$Vt = VML \cdot Tf \cdot Fe$$

TAXA DE URBANIZAÇÃO (TU)
1996

1995	1996	ALÍQUOTA %
VALOR VENAL EM UFM'S	VALOR VENAL EM UFIR'S	
0 — 1.670,00	0 — 11.356,00	1,0
1.670 — 5.009,00	11.356 — 34.061,20	1,5
ACIMA — 5.009,00	ACIMA — 34.061,20	2,0

Valor da UFM = 6,8 UFIR'S
" da UFIR'S = 0,8287

ALÍQUOTA PARA IMÓVEL TERRITORIAL
1996

1995	1996	ALÍQUOTA %
VALOR VENAL EM UFM'S	VALOR VENAL EM UFIR'S	
0,00 — 750,00	0,00 — 5.100,00	2,0
750,00 — 1.500,00	5.100,00 — 10.200,00	3,0
1.500,00 — 3.000,00	10.200,00 — 20.400,00	4,0
3.000,00 — 6.000,00	20.400,00 — 40.800,00	5,0
6.000,00 — 12.000,00	40.800,00 — 81.600,00	6,0
12.000,00 — 24.000,00	81.600,00 — 163.200,00	7,0
24.000,00 — 48.000,00	163.200,00 — 326.400,00	8,0
48.000,00 — 96.000,00	326.400,00 — 652.800,00	9,0
ACIMA DE 96.000,00	ACIMA DE 652.800,00	10,0

↑
Esta é a IV

PADRÃO DO LOGRADOURO	IMÓVEL			
	RESIDENCIAL PRÓPRIO E ALUGADO		NÃO RESIDENCIAL E TERRITORIAL	
	UFM'S 1995	UFIR'S 1996	UFM'S 1995	UFIR'S 1996
1	2,10	1,38	4,20	28,56
2	1,58	1,74	3,15	21,56
3	1,05	2,24	2,10	14,28
4	0,26	2,28	0,53	3,60

TABELA VI
TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA
Lei Nº 7.473 de 28 de dezembro de 1989
1996

TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA PARA IMÓVEIS NÃO RESIDENCIAL		1995	1996
ÁREA (M²)	COEFICIENTE MENSAL	VALOR EM UFM'S	VALOR EM UFIR'S
0 — 30	0,80	29,08	68,54
30 — 50	1,58	35,16	137,08
50 — 100	2,24	35,38	182,78
100 — 200	2,80	33,50	228,48
200 — 300	3,36	42,32	274,84
300 — 500	4,48	33,76	365,56
500 — 700	5,60	27,30	456,96
700 — 1000	7,84	35,38	639,74
1000 e por 100 m² ou fração que exceder	1,12		

(4)

TABELA VII
TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA
Lei Nº 7.473 de 28 de dezembro de 1989

1 9 9 6

TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA PARA IMÓVEL RESIDENCIAL			1 9 9 5	1 9 9 6
ÁREA (m ²)	COEFICIENTE MENSAL	Nº MESES	VALOR EM UFM'S	VALOR EM UFIR'S
0 — 40	0,28	12	3,36	22,84
40 — 70	0,56	12	6,72	45,69
70 — 100	0,84	12	10,08	68,54
100 — 200	1,68	12	20,16	137,08
200 — 300	2,80	12	33,60	228,48
300 — 500	3,92	12	47,04	319,87
500 — 700	5,60	12	67,20	456,96
700 — 1000	7,28	12	87,36	594,04
1000 e por 100 m ² ou fração que exceder	0,84	12	—	—

TABELA VIII
TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA
Lei Nº 7.473 de 28 de dezembro de 1989

1 9 9 6

TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA PARA IMÓVEL TERRITORIAL			1 9 9 5	1 9 9 6
ÁREA (m ²)	COEFICIENTE MENSAL	Nº MESES	VALOR EM UFM'S	VALOR EM UFIR'S
0 — 200	0,28	12	3,36	22,84
200 — 300	0,84	12	10,08	68,54
300 — 400	1,68	12	20,16	137,08
400 — 500	2,80	12	33,60	228,48
500 — 1000	5,60	12	67,20	456,96
ACIMA DE 1000	8,40	12	100,80	685,44

FONTE: SEFIN - ROTEIRO DE CÁLCULO

Anexo IV

Modelo de Planilha de pesquisa de campo

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
BOLETIM DE PESQUISA - PLANTA DE VALORES GENÉRICOS

CONSÓRCIO:
AEROCARTA - BASE

		NÚMERO	BENFEITORIAS	
			<input type="checkbox"/> SEM	<input type="checkbox"/> COM
FONTE DE INFORMAÇÃO		TIPO	DATA DA TRANSAÇÃO / OPINIÃO ①	
		OPINIÃO 1 <input type="checkbox"/>		
		TRANSAÇÃO 1 <input type="checkbox"/>		
		OPORTA <input type="checkbox"/>		
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL				
ÁREA ②	DIMENSÕES ③	FORMATO		SITUAÇÃO ④
		RETAGONULAR <input type="checkbox"/>		MENOS DE QUADRA <input type="checkbox"/>
		NÃO RETANGULAR <input type="checkbox"/>		REGULAR <input type="checkbox"/>
				2 OU MAIS FRENTEIS <input type="checkbox"/>
TOPOGRAFIA ⑤				
PLANO <input type="checkbox"/>		CAIDO PARA OS FUNDOS <input type="checkbox"/>		EM ACLIVE <input type="checkbox"/>
SOLO ⑥				
SEC. <input type="checkbox"/>		ALAGADIÇO <input type="checkbox"/>		REIXOSO OU FANTANOSO <input type="checkbox"/>
MELHORAMENTOS PÚBLICOS ⑦				
REDE DE ÁGUA <input type="checkbox"/>	REDE DE ESGOTO <input type="checkbox"/>	REDE ELÉTRICA <input type="checkbox"/>	COLETA DE LIXO <input type="checkbox"/>	ELIMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/>
			PAVIMENTAÇÃO <input type="checkbox"/>	GRUAS E BARRILAS <input type="checkbox"/>
				REDE TELEFÔNICA <input type="checkbox"/>
				CONDUÇÃO DEFIKEL <input type="checkbox"/>
				PRÓXIMA <input type="checkbox"/>
				DELETA <input type="checkbox"/>
VALOR DO IMÓVEL ⑧				
R\$		CONDIÇÕES		
		À VISTA <input type="checkbox"/>		
		À PRAZO <input type="checkbox"/>		
VALOR À VISTA CALCULADO R\$				
BENFEITORIA ⑨		VALOR DA BENFEITORIA ⑩		
TIPO / CATEGORIA				
ÁREA				
IDADE APARENTE				
FACTOR DEPRECIACÃO				
VALOR DO TERRENO ⑪				
R\$				
VALOR DO METRO QUADRADO HOMOGENEIZADO				ZONA HOMOGÊNEA
R\$				

Anexo V

Modelo de planilha em meio magnético

Sistema de Avaliação de Imóveis P.V. Cadastro Relatário/Filtro Filtro/Bases Dados Sobre... Sair

consórcio AEROCARTA - BASE

Fonte de Informação

Valor do Imóvel: 78000,00
 Valor do Terreno: R\$ 54056,40
 Valor Unitário: R\$ 5797,55

Benefícios

Valor do Imóvel: 78000,00
 Corredores: 2 parcelas
 Valor à Vista: A Vista
 Valor à Prazo: A Prazo
 Valor à Vista Parcelado: 78000,00

Benefícios

Enc. Tipo/Categoria: RP
 Imposto: Imposto Alvaranis

Benefícios

Tipo/Categoria: RP
 Área M2: 270,00
 Área: 20
 Fator Despreço: 0,7390
 Valor Benefício: 23943,60

Fonte de Informação

Benefícios: Sem Com
 Modalidade: Venda Locação
 Z. Homog: 01

Localização do Imóvel

Travessa do Chaco, 1667 (25 SETEMBRO/D. CAXIAS)

Situação

Área M2: 420,00
 Testado m: 10,00
 Formato: Retangular Não Retangular

Situação

Topografia: Plano Declive Acervo

Solo

Seco Alagável Pnem Alagado Bispo/Pantano

Condição

Ilum. Pública Pavimentação Guias e Sarjetas Rede Telefônica

Melhoramentos Públicos

Rede de Água Rede de Esgoto Rede Elétrica Caixa de Lixo

Condição

Oficial Próxima Direta

Incluir Alterar Excluir Cancelar Salvar

Imprimir Sair

Imprimindo la página 4 de 4

Sistema de Avaliação de Imóveis

05:12

Anexo VI

Estudo: Edificações – Valores de Venda

EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 1987

1. INTRODUÇÃO

- 1.1 Estudo procedido pela Comissão de peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. Representa a adequação do precedente, de junho de 1986, às condições atuais do mercado imobiliário.
- 1.2 Tendo em vista os dados estatísticos utilizados, os resultados recomendados tem validade a partir da presente data. Para apuração dos valores unitários de venda foi alterada a sistemática do cálculo, do trabalho anterior, estabelecendo-se faixas de valores para cada um dos padrões construtivos. O presente estudo introduz descrições mais atualizadas e insere novas classificações para residências de padrões inferiores.
- 1.3 Como nos precedentes, os unitários obtidos através da presente já englobam todos os fatores determinados dos valores finais, não admitindo, por consequência, qualquer acréscimo, quer a título de "vantagem da coisa feita", quer a pretexto de "fator de comercialização", por já estarem estes componentes neles contidos.
- 1.4 Os critérios estudados dizem respeito, especificamente, a imóveis do Município de São Paulo, devendo ser devidamente aferidos e adaptados para outros mercados, ainda que vizinhos e/ou próximos.
- 1.5 A Comissão prossegue no seu trabalho com a finalidade de aprimorar os estudos classificatórios, na busca permanente de adequação ao mercado imobiliário.

2. CLASSIFICAÇÃO E UNITÁRIOS

2.1 RESIDÊNCIAS

2.1.1 barracos rústicos

Construídos com paredes e coberturas feitas de sobras dos mais variados tipos de materiais de construção, tais como: tábuas, folhas de lata ou de zinco, papelões, plásticos, "Eucatex", telhas de fibrocimento, etc... Os pisos, embora sejam quase sempre, de terra batida, podem esporadicamente, ser cimentados ou atijolados.

Este tipo de habitação é comumente encontrado em favelas, constituído na maior parte das vezes de um único cômodo, podendo apresentar W.C. externo.

Valor Unitário: 0,07 a 0,09 de H82QN

2.1.2 barracos

Construídos com paredes de madeira, podendo ser: chapas de compensado, "Eucatex" ou similar; tábuas; etc... Cobertura em telha de fibrocimento ou de barro apoiadas em vigas de madeira; pisos cimentados, tábuas corridas ou atijolados. Podem eventualmente apresentar instalações elétricas/hidráulicas aparentes e precárias. São construções encontradas, habitualmente, em favelas, compostas de um ou mais cômodos e, em geral, com W.C. externo.

Valor Unitário: 0,10 a 0,15 de H82QN

2.1.3 residências proletárias rústicas

Construídas em regime de mutirão, comumente encontradas em loteamentos pobres ou irregulares da periferia, com pouca ou nenhuma infra-estrutura. Erigidas em alvenaria de blocos de concreto ou similar, sem revestimento interno e externo, pé-direito aquém dos legalmente especificados, cobertura em lajes pré fabricadas, sem impermeabilização ou telhas de fibrocimento ou barro; pisos cimentados ou de cacos de cerâmica, instalações elétrica/hidráulica aparentes e incompletas. Constituídas de um ou mais cômodos podendo o W.C. ser interno.

Valor Unitário: 0,35 a 0,50 de H82QN

2.1.4 residências proletárias

Térreas, erigidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestimento interno em reboco grosso podendo ter pintura de cal ou à base de látex e, eventualmente, revestimento externo. Cobertura em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, sem forro; ocasionalmente podem ter por cobertura, laje pré moldada com ou sem revestimento interno. Os pisos são em geral cimentados (com ou sem vermelhão) ou de cacos de cerâmica. Compostas normalmente de 2 cômodos e cozinha, podendo ser o W.C. externo. As instalações elétricas e hidráulicas geralmente são aparentes. Esquadrias de madeira e/ou ferro simples.

Valor Unitário: 0,60 a 0,85 de H82QN

2.1.5 residências modestas

Térreas ou assobradadas, erigidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestimento interno e externo de reboco grosso com pintura de cal ou à base de látex. Cobertura de telhas de barro ou de fibrocimento sobre estrutura de madeira, forros de madeira, "Eucatex" ou equivalente; a cobertura pode também ser constituída de laje pré-moldada revestida interna e externamente. Pisos cimentados com pigmento de cor, ou cacos de cerâmica na cozinha e W.C. e tacos de 2ª qualidade, assoalhados, cacos de cerâmica, ladrilhos cerâmicos de baixa qualidade ou até cimentado com pigmento de cor nas demais dependências. Compostas geralmente de 2 ou 3 cômodos, cozinha e W.C. interno; barra impermeável a óleo ou azulejo de 2ª qualidade até a altura de 1,60 m.

Instalações elétricas e hidráulicas embutidas. Esquadrias de madeira e/ou ferro de razoável qualidade.

Valor Unitário: 0,90 a 1,15 x H82QN

2.1.6 residências médias inferiores

Térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, compostas de sala, 2 ou 3 dormitórios, banheiro, cozinha e W.C. externo para empregada.

Erigidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestidas interna e externamente com reboco fino e pintura à base de látex, cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forro de laje pré-moldada revestida, madeira, estuque ou placas de gesso. Pisos de tacos comuns de peroba ou carpete na sala e dormitórios, de cacos de cerâmica ou cerâmica vitrificada nos banheiros e cozinha e cimentados ou cacos de cerâmica no quintal. A cozinha e o banheiro apresentam barras de azulejos brancos ou de cor. As esquadrias são de ferro e as janelas têm venezianas de madeira ou de alumínio. Instalações elétricas e hidráulicas embutidas e de boa qualidade.

Valor Unitário: 1,20 a 1,40 x H82QN

2.1.7 residências médias comerciais

Térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, compostas de sala, 2 ou 3 dormitórios (eventualmente uma suite), banheiro, lavabo, cozinha quarto e W.C. para empregada e abrigo ou garagem para automóvel.

Cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forro de laje pré-moldada. Revestimento interno e externo de reboco fino (internamente podendo ser acabado em massa corrida), pintura à base de látex, azulejos brancos, de cor ou decorados até o teto na cozinha e banheiros, pisos de ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade na cozinha e banheiro e tacos de peroba ou carpete na sala e dormitórios. Caixilhos de ferro ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grades de proteção. Escadas acarpetadas ou de granilite.

Valor Unitário: 1,45 a 1,65 x H82QN

2.1.8 residências médias superiores

Térreas ou com 2 pavimentos, em geral isoladas, comumente compostas de: sala (podendo ter dois ambientes: jantar e estar), 3 ou mais dormitórios (eventualmente uma suite), dois banheiros, lavabo social, copa e cozinha, quarto e W.C. para empregada, lavanderia e garagem ou abrigo para um ou dois automóveis.

Fachadas tratadas com aplicação de revestimentos mais sofisticados, que não apenas o reboco fino e com pintura à base de látex. Cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira, forro de laje, erigidas com estrutura mista (concreto/alvenaria). Revestimento interno acabado em massa corrida e pintura de látex, azulejos decorados até a altura do teto ou revestimento de epóxi na cozinha, copa e banheiro. Piso da sala e dos dormitórios de tacos de madeira de 1ª qualidade, ou assoalhados, ou carpete acima de 6 mm, ou similares, pisos de ladrilhos cerâmicos, decorados ou não, ou placas de mármore, ou placas de granito ou similar. Caixilhos de ferro ou alumínio, janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grades de proteção.

Valor Unitário: 1,70 a 2,00 x H82QN

2.1.9 residências finas

Isoladas de ambos os lados, em terrenos de boas proporções, obedecendo a estilo arquitetônico definido, compostas geralmente de: "hall", 3 salas ou mais ("living", sala de jantar, escritórios, biblioteca, salão de inverno, estúdio, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, 4 ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), 2 ou mais banheiros, apartamento de empregados, garagem ou abrigo para no mínimo 3 automóveis e, não raras vezes, piscina.

Erigida com estrutura completa de concreto armado, cobertura de telhas de barro equivalente sobre tesouras de madeira. Paredes com revestimento interno na copa, cozinha e banheiros em azulejos decorados até o teto, epóxi, látex sob massa corrida e/ou tecidos, e/ou papel decorado nos demais.

Piso de mármore ou granito, tábuas de madeira de qualidade ou carpete de qualidade. Pisos frios de ladrilhos cerâmicos de qualidade, granito, mármore ou epóxi, banheiros com banheiras montadas "in loco" de mármore, epóxi, fibra de vidro ou similares, podendo ainda ter sauna. Aquecimento central, caixilhos de ferro, alumínio ou chapa decorada, vidros temperados. Áreas livres do terreno (quintal, jardim) tratados, com ajardinamento e pisos frios de qualidade. Escadas de mármore ou carpete, corrimão de ferro fundido ou madeira entalhada.

Valor Unitário: 2,20 a 3,50 x H82QN

2.1.10 residências de luxo

Do melhor padrão, em terrenos de grandes dimensões (mais de 1000 m²), obedecendo a projeto arquitetônico sofisticado e esmerado e atendendo às necessidades e/ou desejos do morador, cercadas de jardins e dotadas de piscinas, vestiários, quadra de tênis, churrasqueira, etc. Dependências de estadia noturna em grande número (acima de 4) constituindo apartamento completo (dormitório, sala, banheiro e "closet"). Cômodos de estada social variados ("living", sala de almoço e jantar, sala de recepções, biblioteca, estúdio, escritório, sala de música, lavabos, etc.). Parte de serviço contendo copa, cozinha, adega, lavanderia, despensa, diversos cômodos para criadagem, garagens para vários automóveis.

Acabamentos diversificados com características requintadas. Instalações incluindo equipamentos de ar condicionado, aquecimento central, intercomunicadores e sinalizadores, eventualmente elevadores (no caso de mais de um andar), equipamento para hidromassagem, etc..

Valor Unitário: acima de 4,0 x H82QN

OBSERVAÇÃO

Nas residências de luxo, a avaliação deve ser feita, preferencialmente, através de orçamento específico, descrito, com acréscimo da "vantagem da coisa feita". O unitário apontado serve para aferição.

2.2 APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS

2.2.1 apartamentos e escritórios modestos

Prédios com até quatro pavimentos, sem elevadores, fachadas com acabamento de massa fina, "hall" e escadaria com pisos de ladrilho de 2ª, cerâmica de 2ª, cacos de cerâmica ou até cimentado liso, paredes revestidas de massa grossa ou com barra impermeável até 2,00 m.

Os apartamentos possuem áreas molhadas com pisos do mesmo tipo que os "halls", paredes com revestimento de azulejos de 2ª até 2,00 m; partes secas com pisos em tacos de peroba de 2ª, paredes revestidas de massa grossa com pintura a cal ou à base de látex, esquadrias e caixilhos do tipo mais econômico. Instalações hidráulicas/elétricas sumárias com nº mínimo de interruptores, tomadas, aparelhos sanitários e pontos de água (somente pia).

Valor Unitário: 1,00 a 1,30 x H82QN

Os escritórios em geral, tem instalações sanitárias coletivas em número mínimo, e possuem acabamentos equivalentes aos dos apartamentos.

Valor Unitário: 0,85 a 1,05 x H82QN

2.2.2 apartamentos e escritórios médios inferiores

Prédios com até 4 andares, ou mais, dotados, ou não, de elevadores (de marca comum), fachada com acabamento em massa fina, ou com aplicação de pastilhas, ladrilhos, ou equivalente, no andar térreo, "hall" e escadarias com pisos em cerâmica comum ou vitrificada, ou lajotas de barro, paredes de massa fina com barra impermeável até 2,00 m.

Os apartamentos possuem áreas molhadas com piso de cerâmica vitrificada ou equivalente de boa qualidade, barras de azulejos brancos ou de cor, áreas secas com piso de tacos comuns ou carpete e paredes com massa fina e pintura à base de látex. Caixilharia e esquadrias de tipos comuns, instalações elétricas e hidráulicas econômicas, com número mínimo de interruptores e tomadas e instalações, somente, de água fria (com válvulas de descarga e automáticas embutidas).

Valor Unitário Com Elevador: 1,35 a 1,55 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: - 10%

Os escritórios possuem instalações sanitárias em maior número, ainda que coletivas. Os acabamentos são equivalentes aos dos apartamentos.

Valor Unitário Com Elevador: 1,10 a 1,30 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: - 10%

2.2.3 apartamentos e escritórios médios comerciais

Prédios em geral com mais de 4 andares, dotados de elevadores de marcas médias, fachadas principais com aplicação de pastilhas ou equivalente. "Hall" de entrada, no térreo, com piso em ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade, paredes com lambris, revestimento de pastilhas ou equivalentes.

"Halls", escadas e corredores dos andares com piso de granilite, paredes com massa fina, e pintura à base de látex.

Os apartamentos possuem áreas molhadas com pisos de ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade ou cacos de mármore, paredes de azulejos lisos ou decorados até o teto e áreas secas com pisos de tacos de peroba ou carpete, paredes em massa fina ou corrida com pintura a base de látex. Instalações elétricas de boa qualidade e instalações sanitárias dotadas de todos os aparelhos, só servidos por água fria.

Valor Unitário com Elevador: 1,75 a 1,95 x H82QN

Valor Unitário sem Elevador: - 10%

Os escritórios tem as mesmas características e instalações.

Valor Unitário com Elevador: 1,55 a 1,85 x H82QN

Valor Unitário sem Elevador: - 10%

2.2.4 apartamentos e escritórios médios superiores

Fachadas revestidas de massa fina com pintura á base de látex acrílico, entrada social não necessariamente ampla, porém com pisos de mármore, granito polido ou equivalente e paredes com lambris decorativos de madeira, fórmica, material termo-acústico, etc.. Elevadores de marcas médias ou superiores, com pelo menos um tendo acesso à garagem. Entrada de serviço pelas garagens, escadarias e partes comuns dos andares de granilite e massa fina com pintura à base de látex.

Nos prédios de habitação, dois ou mais apartamentos por andar, áreas molhadas com pisos de ladrilhos cerâmicos, cacos de mármore, paredes com azulejos decorados até o teto ou epóxi e áreas secas com piso em tacos de 1ª qualidade ou carpete sobre cimento e paredes de massa corrida com pintura á base de látex. Instalações elétrica e hidráulica completas e de boa qualidade, com água quente e fria.

Valor Unitário com Elevador: 2,10 a 2,40 x H82QN

Os escritórios têm as mesmas características e instalações.

Valor Unitário com Elevador: 1,90 a 2,20 x H82QN

2.2.5 apartamentos e escritórios finos

Prédios com projetos arquitetônicos esmerados, estrutura totalmente embutida. Áreas externas com grandes afastamentos e jardinadas, com "play ground", ou pátios para estacionamento de visitantes, com parte pavimentada de pedras. Saguão social amplo, de acabamento esmerado, com pisos de mármore, granito polido, etc., paredes dotadas de material nobre e forros decorados. Elevadores de marca reputada, com as paredes dos sociais revestidas de material de boa qualidade, com acesso à garagem no subsolo, possuindo lugar, no mínimo, para dois automóveis por unidade, entrada de serviço independente e salão de festas de acabamento equivalente ao do saguão.

Nos apartamentos, normalmente, uma unidade por andar, com pelo menos quatro dormitórios (suites), banheiro social, dormitórios de empregada, ampla área de serviço. Áreas molhadas com piso de mármore, granito polido ou epóxi, paredes com azulejos decorados até o teto ou epóxi. Áreas secas com piso de tacos de madeira, tábuas corridas ou granito, paredes com pintura acrílica, papel de parede ou equivalentes. Instalação hidráulica completa, de boa qualidade, com equipamentos de: aquecimento central, sauna, hidromassagem, etc..

Valor Unitário com Elevador: 2,55 a 3,15 x H82QN

Os escritórios tem as mesmas características e instalações.

Valor Unitário com Elevador: 2,10 a 2,80 x H82QN

2.2.6 apartamentos e escritórios de luxo

As características gerais são similares, porém em grau superior ao padrão fino, com projetos estruturais feitos para permitir a passagem de dutos para ar condicionado, de redes tronco de hidráulica e eletricidade que permitem maleabilidade nas alterações de planta (nos escritórios).

São dotados de instalações de ar condicionado central, sistemas de vigilância por TV, etc., e acabamentos equivalentes às residências de luxo.

Apartamentos: Valor Unitário: acima de 3,50 x H82QN

Escritórios: Valor Unitário: acima de 3,00 x H82QN

2.3 LOJAS, ARMAZÉNS COMUNS E ARMAZÉNS INDUSTRIAIS

2.3.1 lojas

Os valores unitários das lojas comuns serão iguais, sem quaisquer outros acréscimos:

1º. ao das edificações das quais façam parte;

2º. ao apurado em função do padrão construtivo da edificação respectiva, quando isolada.

Os das lojas situadas em zonas comerciais altamente valorizadas deverão ser obtidos ou pelo método de custo (somente a quota do terreno, o custo da construção e a "vantagem da coisa feita") ou pelo método comparativo direto ou, ainda, pelo método de renda, a partir do valor locativo e considerando a taxa de capitalização de 10% a.a.. É vedado o uso dos valores de venda do presente estudo, mesmo que "corrigidos", através de fatores ou "pesos".

2.3.2 armazéns comuns

2.3.2.1 armazéns comum modestos

Com um só pavimento, podendo ou não ser totalmente fechados por alvenaria de elevação, com ou sem estrutura etálica ou de concreto (eventualmente cintas), cobertura de telhas francesas ou fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, com vão de até 6m, sem forro, pisos cimentados ou de concreto simples, com ou sem barra impermeável, paredes externas com ou sem revestimento, instalações sanitárias incompletas e simples.

Valor Unitário: 0,55 a 0,75 de H82QN

2.3.2.2 armazéns comuns médios

Com um só pavimento; dotados de estruturas de concreto mistas ou metálicas; cobertura de telhas francesas ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, com ou sem lanternim; com ou sem forro ("Eucatex", ou de madeira); pé-direito até 5,00m; vãos indo de 6,00 m até 12,00m; pisos cimentados, cerâmica comum ou caco de cerâmica; barras de cimento, azulejos; pintura de cal, portas de ferro de enrolar ou equivalentes, caixilhos de ferro fixos e basculante; instalações sanitárias completas e de boa qualidade, podendo ter divisões internas para escritórios e outros.

Valor Unitário: 0,80 a 1,30 de H82QN

2.3.3 armazéns industriais

2.3.3.1 armazéns industriais modestos

Construídos com estrutura metálica ou de concreto armado, pé direito de 5,00 metros ou mais, cobertura de telhas francesas ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, metálica, sem forros, paredes com revestimento externo e interno; sem divisões internas; instalações sanitárias simples e incompletas.

Valor Unitário: 0,70 a 1,00 de H82QN

2.3.3.2 armazéns industriais médios

Construídos com mais de um pavimento; com grandes estruturas de concreto armado, permitindo a instalação de pontes rolantes ou outros equipamentos correlatos; telhados com tesouras ou treliças metálicas ou de concreto armado de grandes vãos; coberturas de telhas de fibrocimento; pés-direitos de 5,00 metros ou mais; divisões internas para escritórios, laboratórios, etc., com acabamentos equivalentes aos das residências médias; instalações elétricas completas incluindo cabines de força; instalações sanitárias completas e de boa qualidade, também equivalente às das residências médias.

Valor Unitário: 1,20 a 1,80 de H82QN

2.3.3.3 armazéns industriais finos

Semelhantes quanto à estrutura, ao tipo anterior. Diferem no acabamento e no cuidado arquitetônico, que se assemelham aos das residências finas, e nas instalações suplementares para combate a incêndio, renovação de ar, etc..

Valor Unitário: acima de 2,30 x H82QN

OBSERVAÇÃO

Nos armazéns industriais de tipos médios e finos, as avaliações devem ser feitas preferencialmente, através de orçamentos especiais, com acréscimo da "vantagem da coisa feita". Os unitários acima servem para aferições.

3. DEPRECIÇÃO PELA IDADE

Pelo método do valor decrescente ("diminishing balance method"), através da fórmula:

$K_d = (1 - R)^n$ onde:
Kd = coeficiente de depreciação
R = razão de depreciação
n = idade

As razões a considerar são as seguintes:

- barracos	4,0%
- residências prolet. rust/méd.coml	1,5%
- residências méd. sup/luxo	2,0%
- apartamentos e escritórios	2,5%
- armazéns e indústrias	1,5%
- construções de madeira	4,0%

Nota:

1. O valor residual mínimo para todos os tipos de construções de alvenaria é de 20%.
2. Nas construções de madeira e barracos limitar o valor residual à 30%.

4. RESUMO

4.1 QUADROS DE RESUMO

Notas:

- a) Prédios sem elevador: - 10%
 b) Símbolo: H82QN da NB-140

PADRÃO/TIPO	RESIDENCIAL	APARTAMENTO	ESCRITÓRIO
BARRACO RÚSTICO	0,07 a 0,09 de H82QN	_____	_____
BARRACO	0,10 a 0,15 de H82QN	_____	_____
PROLETÁRIO RÚSTICO	0,35 a 0,50 de H82QN	_____	_____
PROLETÁRIO	0,60 a 0,85 de H82QN	_____	_____
MODESTO	0,90 a 1,15 x H82QN	1,00 a 1,30 x H82QN	0,85 a 1,05 x H82QN
MÉDIO INFERIOR	1,20 a 1,40 x H82QN	1,35 a 1,55 x H82QN	1,10 a 1,30 x H82QN
MÉDIO COMERCIAL	1,45 a 1,65 x H82QN	1,75 a 1,95 x H82QN	1,55 a 1,85 x H82QN
MÉDIO SUPERIOR	1,70 a 2,00 x H82QN	2,10 a 2,40 x H82QN	1,90 a 2,20 x H82QN
FINO	2,20 a 3,50 x H82QN	2,55 a 3,15 x H82QN	2,40 a 2,80 x H82QN
LUXO	acima de 4,0 x H82QN	acima de 3,50 x H82QN	acima de 3,00 x H82QN

TIPO		VALOR UNITÁRIO
ARMAZÉM COMUM	MODESTOS	0,55 a 0,75 de H82QN
	MÉDIOS	0,80 a 1,30 de H82QN
ARMAZÉNS INDUSTRIAIS	MODESTOS	0,70 a 1,00 de H82QN
	MÉDIOS	1,20 a 1,80 de H82QN
	FINOS	acima de 2,30 de H82QN

COEFICIENTES DE DEPRECIACÃO

nº	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
1	.990	.985	.980	.975	.970	.965	.960
2	.980	.970	.961	.951	.941	.931	.922
3	.970	.955	.942	.927	.913	.898	.884
4	.960	.941	.923	.903	.885	.867	.849
5	.951	.927	.904	.881	.858	.837	.815
6	.942	.913	.886	.858	.832	.807	.782
7	.932	.900	.868	.834	.807	.789	.751
8	.923	.886	.851	.816	.783	.757	.721
9	.914	.873	.834	.796	.760	.726	.692
10	.904	.860	.818	.776	.758	.700	.664
15	.860	.798	.738	.683	.633	.588	.542
20	.810	.739	.667	.602	.543	.490	.442
25	.778	.686	.604	.530	.466	.410	.360
30	.740	.636	.546	.467	.400	.342	.294
35	.703	.589	.493	.389	.343	.287	.240
40	.689	.546	.446	.362	.294	.240	.195
45	.636	.507	.402	.319	.254	.201	.159
50	.605	.470	.364	.280	.217	.168	.130
55	.575	.436	.333	.240	.190	.141	.106
60	.548	.405	.298	.218	.160	.117	.086

5. CASOS ESPECIAIS

1. A perda de vagas para estacionamento deverá ter seu valor calculado como correspondente à capitalização do aluguel, com taxa de renda usual de 10% a.a., obtido o aluguel pelo método comparativo. Na determinação do número de vagas a considerar, devem ser observadas as características do local, a finalidade do imóvel e a intensidade de uso das mesmas;
2. As garagens de residências, quando fazendo parte do corpo principal e possuindo acabamento e características equivalentes a este, serão avaliadas pelo mesmo preço. Quando separadas e de características diferentes, deverão ser classificadas e avaliadas à parte;
3. As garagens de prédios de apartamentos e escritórios, quando demarcadas e independentes de manobristas, deverão ser avaliadas por preço equivalente, no máximo, a 50% do da parte principal;
4. Os abrigos para autos, quando extensão do corpo principal (representando terraços ou passagens de autos) e possuindo características equivalentes, serão avaliados por preço correspondente a 50% do principal;
5. Os abrigos constituindo simples cobertura serão avaliados por unitário equivalente à H82QN x 0,15;
6. Nos imóveis de baixo padrão, deverá ser devidamente ponderada a eventual maior incidência de áreas molhadas em relação à área total.

Assinam o relatório os seis membros da Comissão nomeados pelos MM. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, pelo Provimento nº 02/86.

São Paulo, 09 de outubro de 1987

Membros da Comissão

Engº Alvaro Martiniano de Azevedo Junior
Engº Ernesto Whitaker Carneiro
Engº Joaquim da Rocha Medeiros Junior

Arqtº Luiz Edson de Castro
Engº Milton Candeloro
Engº Sergio de Cillo

Anexo VII

Tabelas da Revista “A Construção Norte/Nordeste”

Anexo VIII

Fotos Ilustrativas

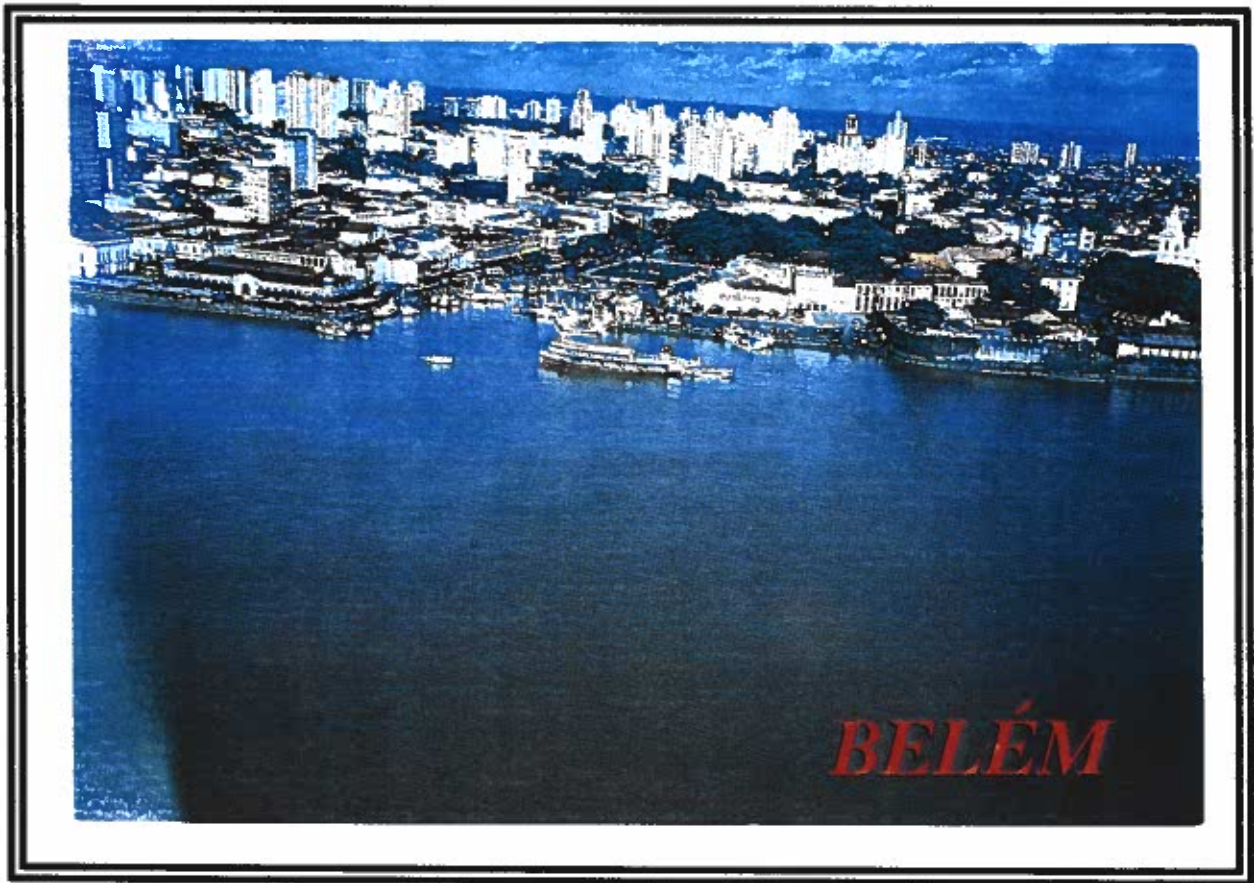


Foto nº 01 - Vista aérea de Belém



Foto nº 02 - Vista aérea de Praça da República

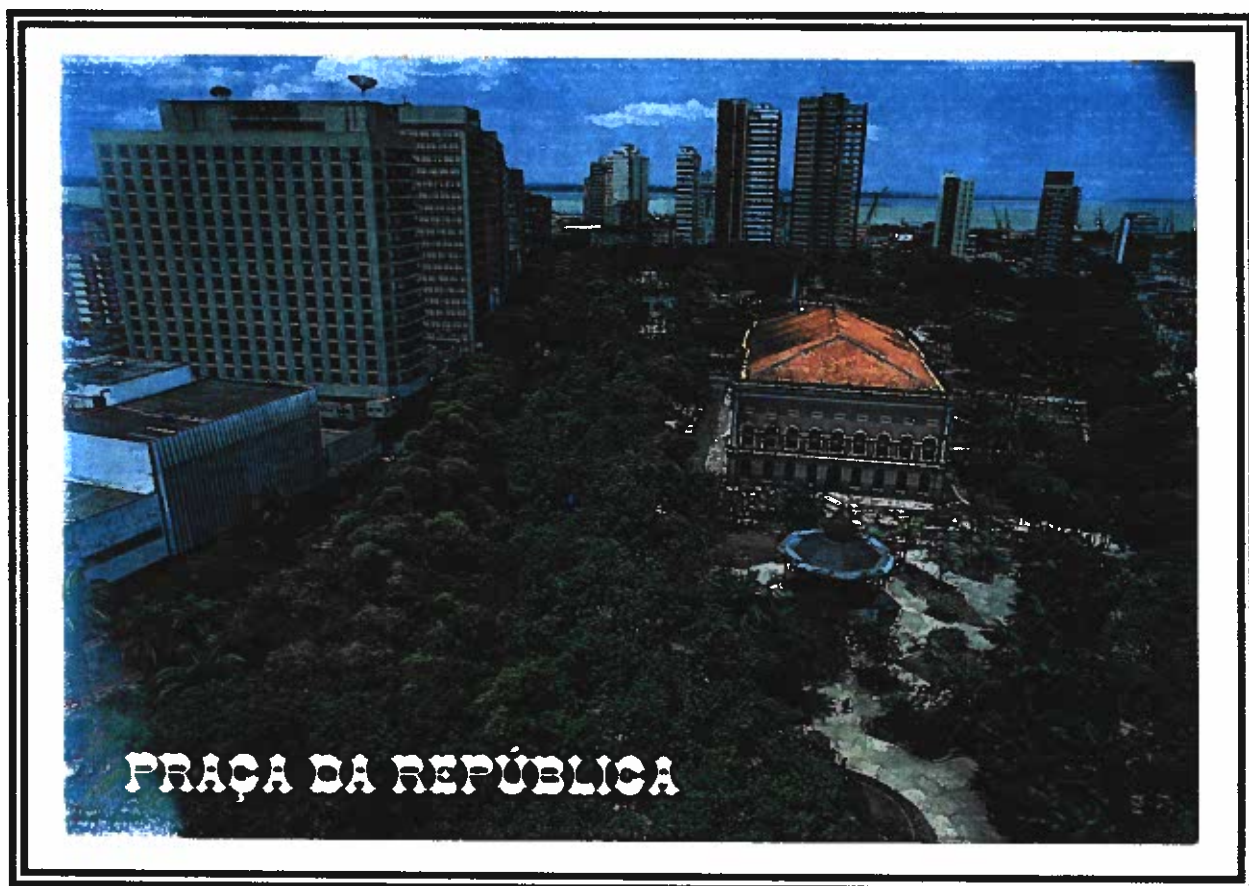


Foto nº 03- Praça da República



Foto nº 04 - Vista aérea da Av. Presidente Vargas



Foto nº 05 - Praça do Relógio



Foto nº 06 - Ver-o-Peso

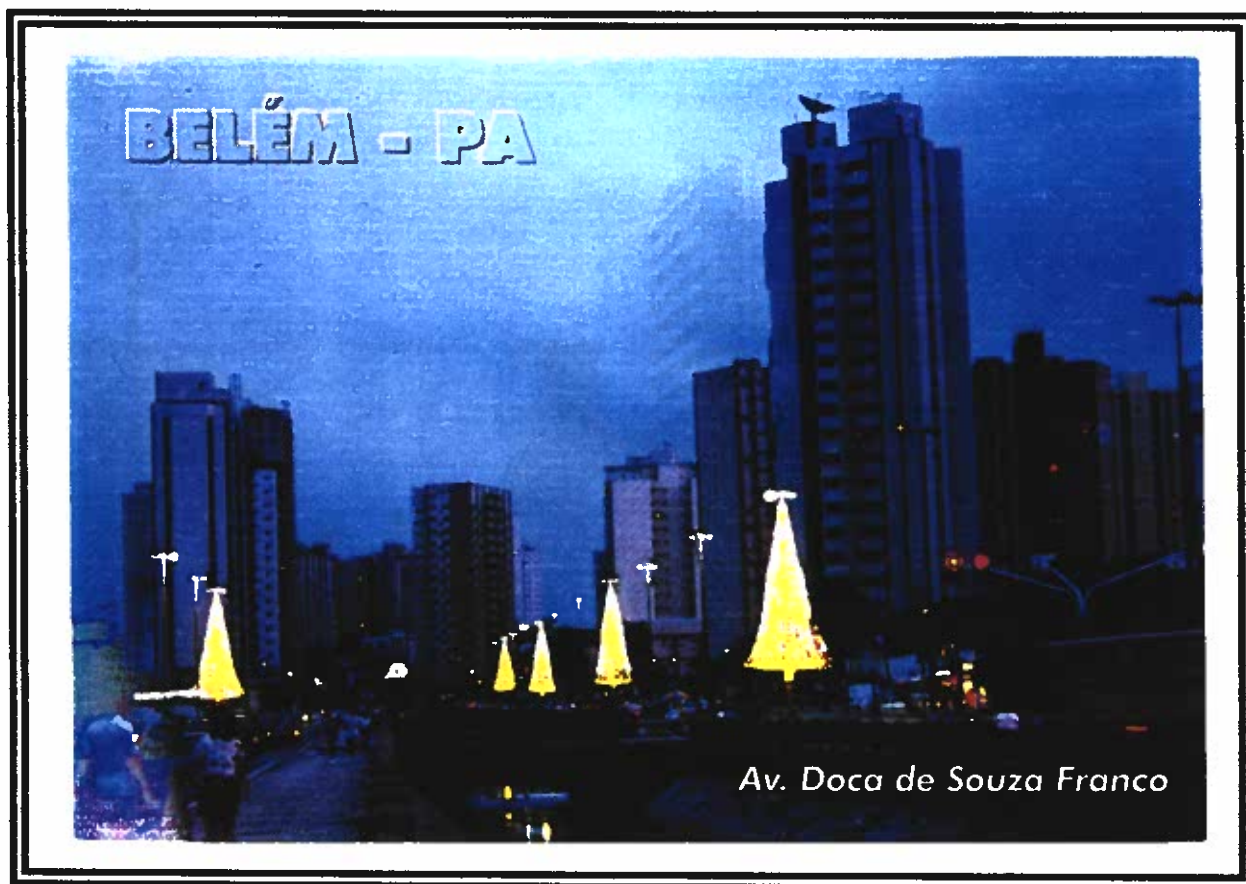


Foto nº 07 - Vista da Av. Doca de Souza Franco



Foto nº 08 - Vista da Av. Marechal Hermes

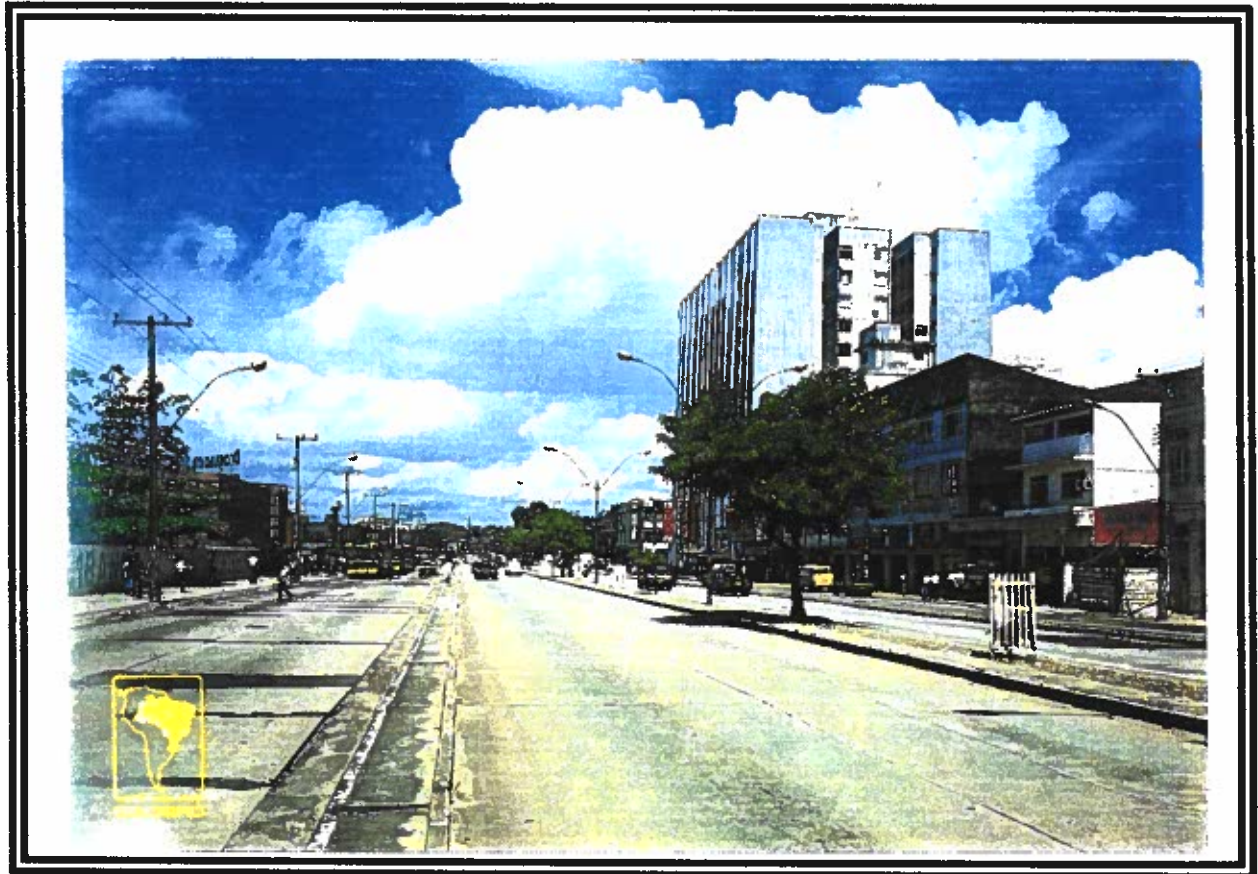


Foto nº 09 - Vista da Av. Almirante Barroso

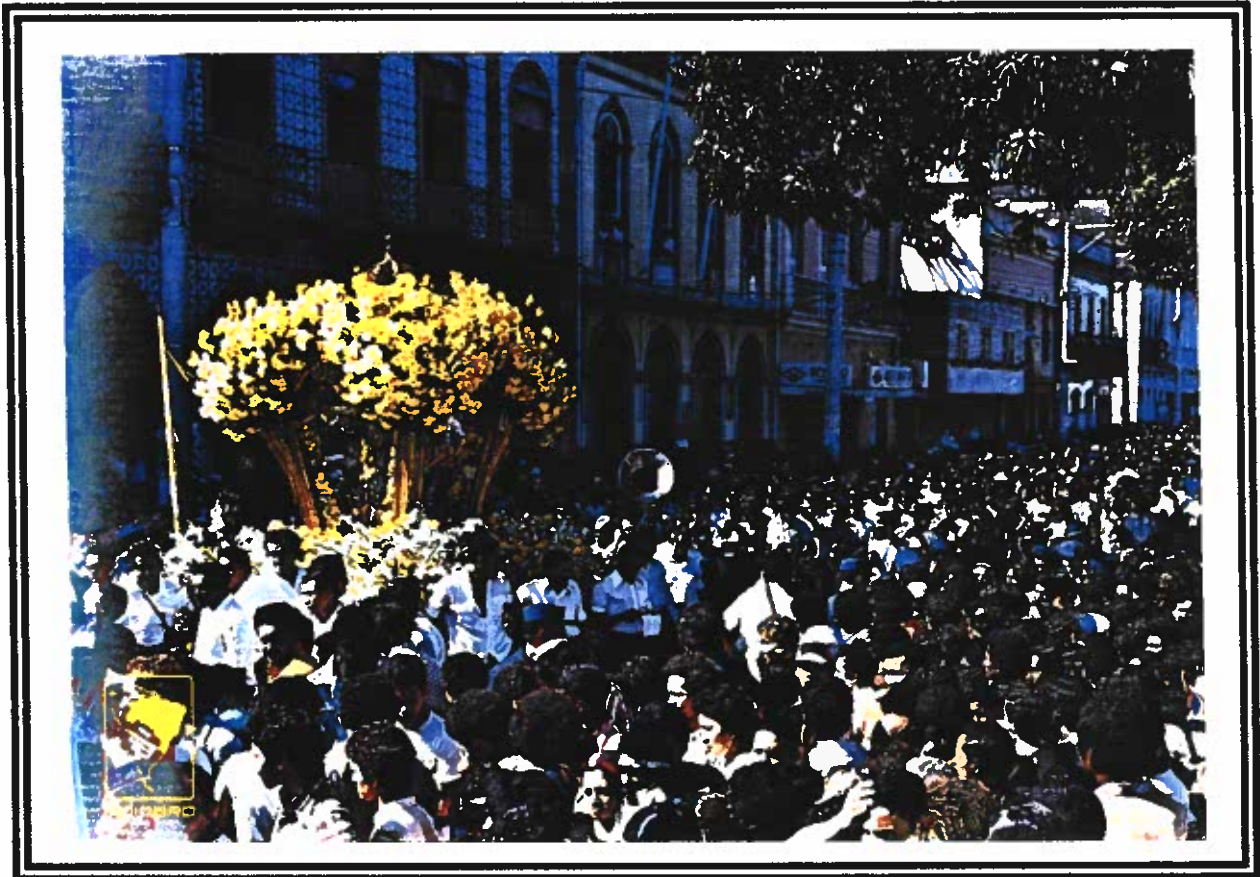


Foto nº 10 - Prédios Históricos de Belém

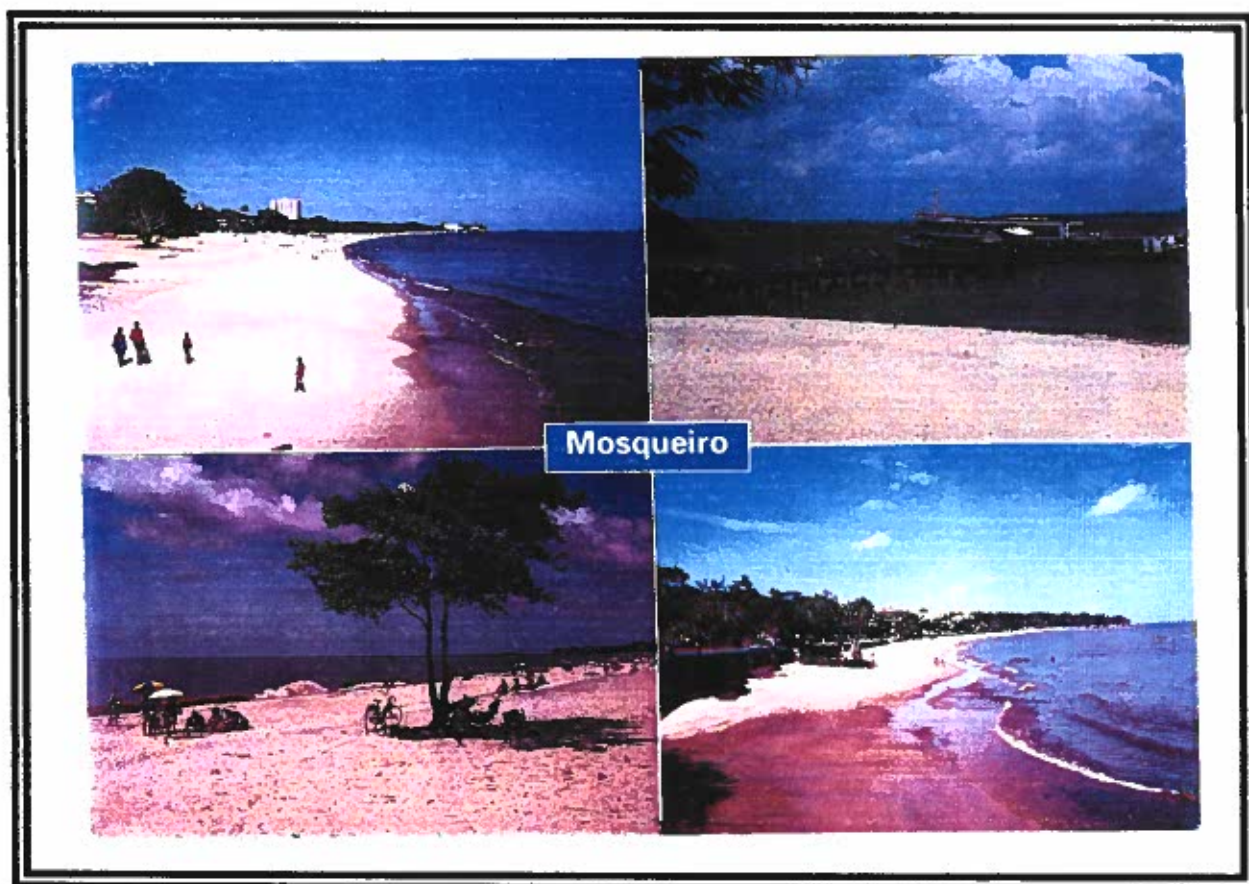


Foto nº 11 - Praias da Ilha do Mosqueiro



Foto nº 12 - Chapéu Virado em Mosqueiro



Foto nº 13 - Vista do bairro de Cruzeiro



Foto nº 14 - Vista dos bairros de Agulha e Campina do Icoaraci

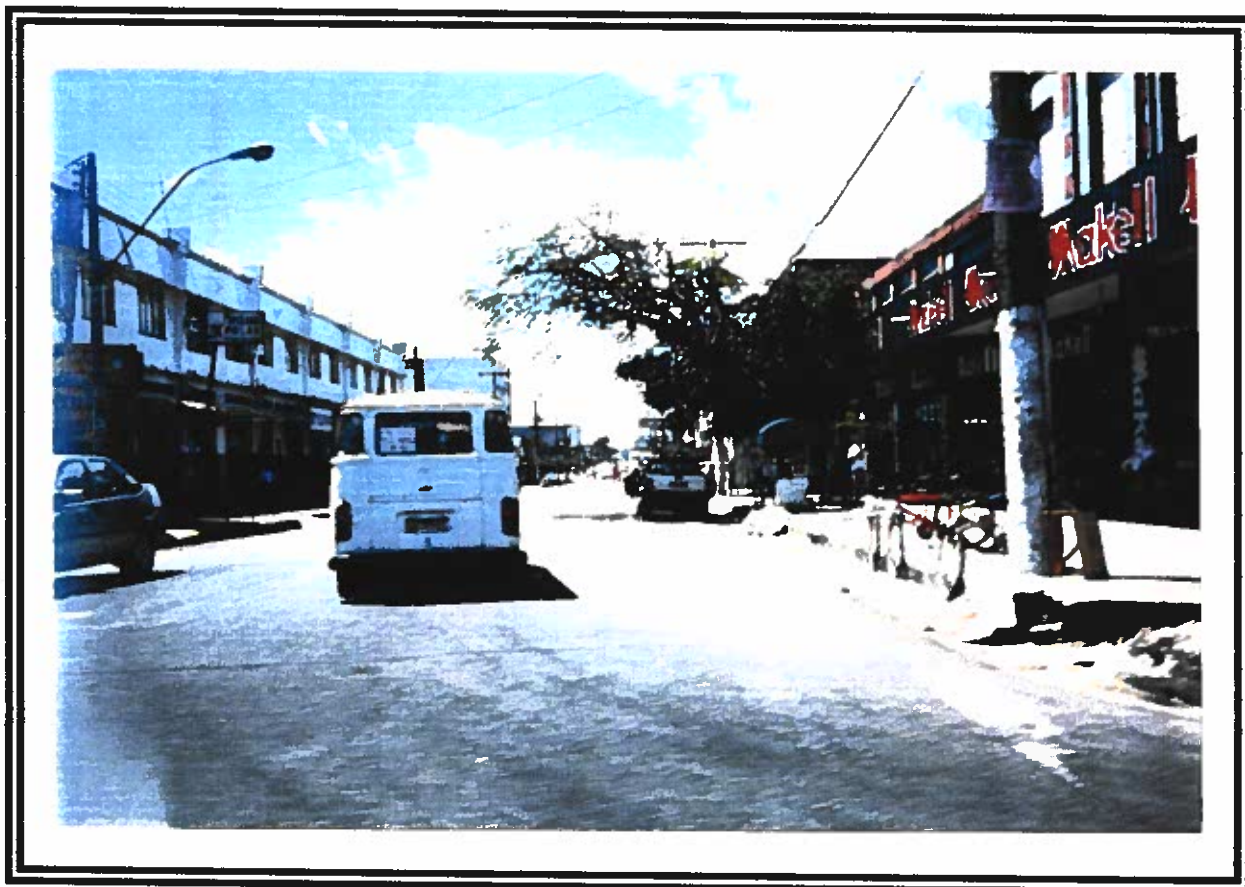


Foto nº 15 - Vista dos bairros Agulha e Campina do Icoaraci



Foto nº 16 - Vista parcial do bairro de Ponta Grossa



Foto nº 17 - Vista parcial do bairro de Paracuri



Foto nº 18 - Vista parcial do bairro de Tapanã



Foto nº 19 - Vista parcial do bairro de Pratinha

