



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES  
CASA MALAQUIAS VIEIRA

**LEI N.º 825/2021, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2021.**

**INSTITUI A PLANTA GENÉRICA DE VALORES DO  
MUNICÍPIO.**

**A MESA DIRETORA DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES DE POÇÃO**, Estado de Pernambuco, no uso de suas atribuições legais faz saber que a Câmara Municipal de Poção aprovou a seguinte **LEI**:

**Art. 1º.** Através do presente, fica instituída a Planta Genérica de Valores para fins de apuração de cálculo do IPTU e ITBI, compreendida pelo valor dos terrenos e edificações dos imóveis do Município de Poção.

**BASE DE CÁLCULO**

**Art. 2º.** A base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU é o VVI – Valor Venal do Imóvel.

**Art. 3º.** O Valor Venal do Imóvel – VVI, será obtido pela soma dos Valores Venal do Terreno - VVT, e da Edificação – VVE, se houver, em conformidade com as normas e métodos ora fixados, sendo determinado pela seguinte fórmula:

$$\text{VVI} = \text{VVT} + \text{VVE}$$

Onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel

VVT = Valor Venal do Terreno

VVE = Valor Venal da Edificação

**DA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS**

**Art. 4º.** O valor venal do terreno corresponderá ao resultado da multiplicação de sua área pelo valor básico do metro quadrado, constante, em código por Zona de Valor - ZV, do mapa da Planta Genérica de Valores - PGV, conforme o Anexo I desta Lei, adotando-se a fórmula:

$$\text{VVT} = \text{AT} \times \text{VBT} \times \text{FVD} \times \text{FG} \times \text{FI}$$

Onde:

VVT = Valor Venal do Terreno

Rua Monsenhor Estanislau, 122 – 1º andar – centro – Poção – PE - CEP: 55.240-000

CNPJ: 11.463.346/0001-42 – e-mail: [cmvpocao@hotmail.com](mailto:cmvpocao@hotmail.com)

Site: [www.camarapocao.pe.gov.br](http://www.camarapocao.pe.gov.br)



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES  
CASA MALAQUIAS VIEIRA

AT = Área do terreno

VBT = Valor básico do metro quadrado do terreno

FVD = Fator de Valorização ou Depreciação de Terreno

FG = Fator de gleba

FI = Fração Ideal

§ 1º No caso de lotes de uma ou mais esquinas e de lotes com duas ou mais frentes, será adotado o valor unitário de metro quadrado de terreno, relativo ao logradouro de maior valor.

§ 2º A Fração ideal – FI, que consta da fórmula para apuração do VVT, é o coeficiente para cálculo da equivalência da fração de área de terreno, em se tratando de imóvel construído que abrigue mais de uma unidade autônoma, e será obtido pelo resultado da divisão da área da unidade pela área total das edificações no terreno, usando a seguinte fórmula:

$$FI = \frac{\text{Área da Unidade}}{\text{Área Total de Edificação}}$$

**Art. 5º.** Os logradouros ou trechos de logradouros que não constam na Planta Genérica de Valores que integram esta Lei, terão seus valores fixados pela Comissão de Avaliação Imobiliária, designada pelo Poder Executivo.

§ 1º Em casos de loteamentos ou condomínios horizontais ou verticais novos e que não constem da Planta Genérica de Valores, deverá ser adotado o valor encontrado por processo avaliativo técnica e legalmente aceito, incluindo o valor de metro quadrado de construção.

§ 2º Em qualquer caso, o valor resultante de procedimento de avaliação individual e concreta, prevalecerá sobre os valores arbitrados da Planta Genérica e da Tabela de Edificações.

### DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 6º.** O valor venal das edificações será obtido através do produto de sua área total construída pelo valor do metro quadrado da Edificação, constantes do ANEXO II desta Lei, multiplicando-se pelo fator de valorização ou desvalorização por zona, conforme o mapa da Planta Genérica de Valores – PGV, aplicando-se a fórmula:

$$VVE = AU \times VET \times FR$$

Onde:

VVE = Valor venal da edificação

AU = Área total da unidade

VET = Valor do metro quadrado da Edificação por padrão e tipo de edificação



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES  
CASA MALAQUIAS VIEIRA

FR = Fator de Valorização ou Desvalorização por Zona

**Art. 7º.** O imóvel construído que abrigue mais de uma unidade autônoma, terá tantos lançamentos quanto forem essas unidades, rateando-se o valor venal do terreno pelo processo da fração ideal.

**Art. 8º.** O imóvel construído que abrigue mais de uma edificação terá por valor venal, o resultado do produto de sua área construída total pelo valor unitário do tipo predominante da construção, obtendo-se um único lançamento.

**Art. 9º.** A área total construída será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computadas as superfícies denominadas dependências em geral e terraços cobertos.

**Parágrafo Único.** As piscinas serão consideradas como área construída e serão incorporadas na área de construção principal do imóvel.

**Art. 10.** O valor do metro quadrado da edificação será obtido de acordo com o Anexo II desta Lei, pelo enquadramento das edificações em um dos tipos de edificação e padrão do imóvel, aplicando-se os componentes da Tabelas III, multiplicando-se pelo fator de valorização ou desvalorização por zona, conforme a Tabela IV.

I - Para determinação do tipo/caracterização da edificação, será considerada a destinação atual;

II - O padrão, será obtido em função tamanho do imóvel;

III – O fator de valorização ou desvalorização, será obtido de acordo com a zona em que se localiza o imóvel.

**Art. 11.** Nos casos singulares de edificações particularmente valorizadas ou desvalorizadas, quando da aplicação da metodologia ora estabelecida, possa conduzir a juízo do Município a um tratamento fiscal injusto ou inadequado, poderá ser adotado processo de avaliação mais recomendado, a critério da Comissão de Avaliação Imobiliária.

**Art. 12.** A parte do terreno que exceder em 05 (cinco) vezes a área total construída, ficam sujeitas à aplicação da alíquota prevista para terrenos não edificados.

**Art. 13.** Aplicar-se-á o critério de arbitramento para apuração do valor venal do imóvel, quando o contribuinte ou responsável impedir o levantamento dos elementos necessários, ou se a edificação for encontrada fechada em 02 (duas) visitas consecutivas do representante do Fisco Municipal.

**Art. 14.** Sobre o valor venal do Imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, aplicar-se-á alíquotas progressivas, conforme segue:

I -1,0% (um por cento) sobre o valor venal do primeiro ano;

II -2,0% (dois por cento) sobre o valor venal no segundo ano;



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES  
CASA MALAQUIAS VIEIRA

**III** -3,0% (três por cento) sobre o valor venal no terceiro e quarto ano;

**IV** -5,0% (cinco por cento) sobre o valor venal no quinto ano e seguintes.

**Parágrafo único.** Os acréscimos progressivos referidos neste artigo, serão aplicados a partir do exercício financeiro seguinte ao que esta lei entrar em vigor.

**Art. 15.** O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei, por meio de Decreto do Prefeito Municipal, caso necessário para sua execução.

**Art. 16.** Os valores contidos nesta Planta Genérica de Valores serão atualizados anualmente, pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) ou índice que lhe substitua.

**Art. 17.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 18.** Ficam revogadas as disposições em contrário.

Plenário do Poder Legislativo em 14 de dezembro de 2021

**José Silvestre Galindo Neto**  
-Presidente-

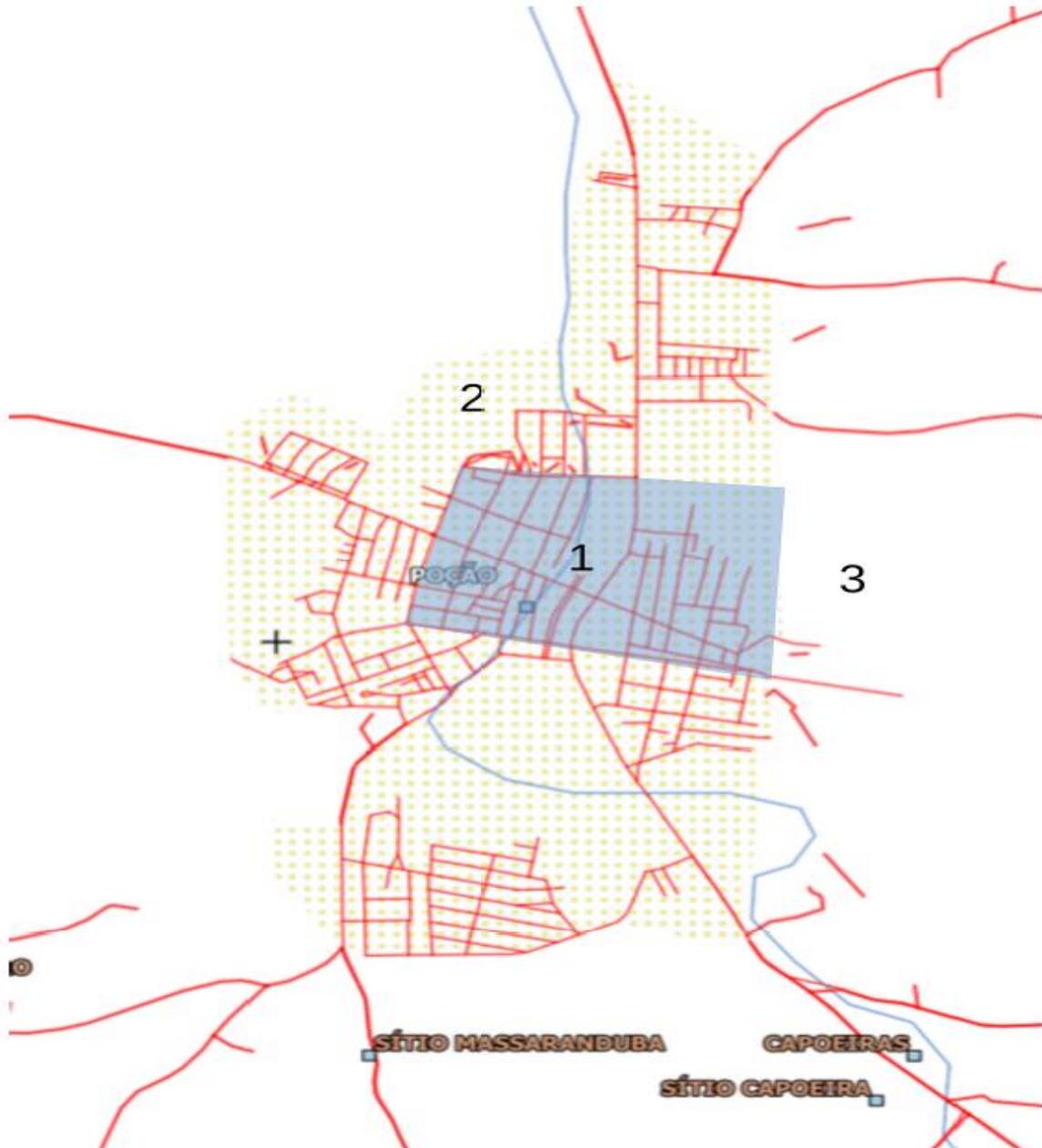
**Junior Roberto Silva Bernardo**  
-1º Secretário-

**Caíque Alberto de Oliveira Gerônimo**  
-2º Secretário-



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES  
CASA MALAQUIAS VIEIRA

**ANEXO I**



-  Zona 1
-  Zona 2
-  Zona 3



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES  
CASA MALAQUIAS VIEIRA

**ANEXOII**

**TABELA I -Tabela de Valores do Metro Quadrado de Terreno**

ZONA	VALOR EM R\$
1	50,00
2	45,00
3	40,00

**TABELA II – Tabelas de Fatores de Valorização ou Depreciação de Terreno**

GLEBA	FATOR
> 1.000 < 2.500 m2	0,90
> 2.500 < 10.000 m2	0,70
> 10.000 < 50.000 m2	0,50
> 50.000 m2	0,35

**TABELA III – Tabelas de valor do metro quadrado da Edificação por padrão e tipo de edificação**

VET (Tipo de imóvel)	BAIXO (R\$)	MÉDIO (R\$)	ALTO (R\$)
Residencial (Casa) - R1	1574,66	1843,28	2359,60
Residencial (Prédio até 8 andares) - R8	1486,42	1582,00	1,997,47
Residencial (Prédio acima de 8 andares) - R16	1099,45	1552,11	2009,42
Comercial até 8 andares - CSL 8	1552,48	1732,98	2330,77
Comercial acima de 8 andares - CSL 16	1552,48	1732,98	2330,77
Galpão – GI	890,45	890,45	890,45

VET (Padrão)	BAIXO	MÉDIO	ALTO
Residencial (Casa) - R1	até 100 m <sup>2</sup>	100,01 a 250 m <sup>2</sup>	Acima de 250m <sup>2</sup>
Residencial (Prédio até 8 andares) - R8	até 1000m <sup>2</sup>	1000,01 a 2000 m <sup>2</sup>	Acima de 2000m <sup>2</sup>
Residencial (Prédio acima de 8 andares) - R16	até 1000m <sup>2</sup>	1000,01 a 2000 m <sup>2</sup>	Acima de 2000m <sup>2</sup>



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES  
CASA MALAQUIAS VIEIRA

Comercial até 8 andares - CSL 8	até 1000m <sup>2</sup>	1000,01 a 2000 m <sup>2</sup>	Acima de 2000m <sup>2</sup>
Comercial acima de 8 andares - CSL 16	até 1000m <sup>2</sup>	1000,01 a 2000 m <sup>2</sup>	Acima de 2000m <sup>2</sup>
Galpão – GI	até 1000m <sup>2</sup>	1000,01 a 2000 m <sup>2</sup>	Acima de 2000m <sup>2</sup>

**TABELA IV – Tabela de Fator de Valorização ou Desvalorização por Zona**

ZONA	FATOR
Zona 1	0,08
Zona 2	0,07
Zona 3	0,06