



**PREFEITURA DE MACAPÁ - GOVERNO MUNICIPAL
GABINETE DO PREFEITO**

LEI Nº 2.542/2021-PMM

INSTITUI PLANTA GENÉRICA DE VALORES IMOBILIÁRIOS (PGV) DOS IMÓVEIS URBANOS NO MUNICÍPIO DE MACAPÁ, ESTADO DO AMAPÁ, PARA FINS DE LANÇAMENTO DO IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MACAPÁ:

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

Art. 1º Fica instituída a Planta Genérica de Valores (PGV) do Município de Macapá, para vigorar a partir do exercício de 2022, em observância ao disposto no Código Tributário Municipal (CTM) de Macapá.

Art. 2º Integram a Planta Genérica de Valores de Macapá, de que trata o art. 1º, desta Lei, os seguintes anexos:

I - Tabela com valores do metro quadrado do terreno por face de quadra – Anexo I;

II - Tabela de Preços de Construção - Anexo II.

§ 1º Para os loteamentos ou desmembramentos aprovados, após a publicação da presente lei, e havendo a criação de novos trechos, ficará estabelecido para estes casos o valor de trecho que mais se adapte às características do imóvel, conforme consta na Tabela I do Anexo I desta lei, devendo ser fixado para cada caso dentro deste limite, até que seja incorporada nova Planta.

§ 2º Para as faces de quadras já existentes e sem imóveis cadastrados, ficará estabelecido o mesmo valor do trecho confrontante já listado na Tabela I do Anexo I desta lei e que mais se adapte às características do imóvel.

§ 3º Fixado o valor de metro quadrado conforme o disposto nos parágrafos 1º e 2º deste artigo, a Fazenda Pública deverá considerar a área imobiliária economicamente equivalente, podendo aplicar fatores de ajustamento nos valores estabelecidos na Tabela I do Anexo I, desde que impliquem em redução para adequar à situação imobiliária, econômica e fiscal.



PREFEITURA DE MACAPÁ - GOVERNO MUNICIPAL GABINETE DO PREFEITO

Art. 3º Os valores atribuídos nos anexos de que tratam o art. 2º serão utilizados para fins de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, no exercício de 2022, sem prejuízo da reposição das perdas inflacionárias, devendo ser avaliada, no mínimo, a cada 04 (quatro) anos, e seu valor monetário deverá ser corrigido anualmente com base nos índices divulgados pelo Governo Federal, observando-se os seguintes critérios:

I - Os valores unitários do metro quadrado de terreno atribuído a face de quadra respectiva a localização do terreno;

II - Os valores unitários do metro quadrado de construção obtidos pelo enquadramento do mesmo em um dos tipos constantes da Tabela de Valores de Construção, em função da sua área construída predominante, estado de conservação e padrão construtivo, cujas características mais se assemelhem às classificações na tabela.

§ 1º O valor de metro quadrado de construção é fixado tendo como base o valor divulgado pelo SINDUSCON-AP, na publicação do Custo Unitário Básico de outubro/2017 tendo sido considerado o Padrão Normal R1, mantidas as proporções para os demais tipos de imóveis e estado de conservação, ficando fixados os valores na forma do presente artigo e da tabela I do anexo I desta lei.

§ 2º Visando adequar os valores venais, poderão ser revistos de ofício ou a requerimento dos contribuintes, os enquadramentos das características da edificação ou do terreno, podendo ainda, através de Processo Tributário Administrativo, ocorrer a aplicação na forma em que dispuser o regulamento de fator de ajustamento para adequação destes valores, desde que impliquem em redução deles.

§ 3º Em se tratando de lotes não edificados com área superior a 1.000m², áreas de preservação permanente, erosões e outros definidos no regulamento, poderão nos moldes do parágrafo anterior sofrer ajustamentos do valor de metro quadrado objetivando a sua adequação ao mercado imobiliário.

I - Os fatores específicos de correção que impliquem depreciação ou valorização do imóvel.

Art. 4º A base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU é o valor venal do imóvel atualizado a época da cobrança.

Art. 5º O valor venal do bem imóvel, para os fins de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano será obtida por meio de dados constantes no Cadastro Imobiliário, levando-se em conta o valor do terreno, em se tratando de imóvel não construído e do valor do terreno acrescido do valor da construção, em se tratando de imóvel construído.



PREFEITURA DE MACAPÁ - GOVERNO MUNICIPAL GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. Quando o contribuinte declarar o valor do seu imóvel para efeitos judiciais ou fixados pelo juízo, este será adotado como base de cálculo para lançamento do imposto no exercício fiscal posterior, desde que não seja inferior ao valor apurado com base no disposto nesta Lei.

Art. 6º No cálculo do valor venal de terreno, no qual exista prédio em condomínio, será utilizada a fração ideal real de edificação correspondente a cada unidade autônoma.

Art. 7º A área bruta da edificação será obtida por meio de medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também a superfície das sacadas, cobertas ou descobertas, de cada pavimento.

Art. 8º No caso de coberturas de postos de serviços e assemelhadas será considerada como área construída a sua projeção vertical sobre o terreno.

Art. 9º No caso de piscina, a área construída será obtida por meio da medição dos contornos internos de suas paredes.

Art. 10. No cálculo da área bruta da edificação das unidades autônomas de prédios em condomínio, será acrescentada à área privativa de cada unidade, a parte correspondente nas áreas comuns em função de sua quota-parte.

Art. 11. Nos casos em que a área predominante não corresponder à destinação principal da construção ou conjunto de edificações, poderá ser adotado critério diverso, a juízo da Administração.

Art. 12. Os imóveis com testada para logradouros pertencentes a zonas diferentes são tributados pelo da zona de tributação mais elevada.

Art. 13. Para fins de enquadramento de unidades autônomas de prédio em condomínio em uma das categorias de edificação previsto na Tabela de Valores de Construção - Anexo II, será considerado a área edificada correspondente à área bruta da unidade autônoma acrescida da respectiva área da garagem, ainda que esta seja objeto de lançamento separado, podendo a unidade autônoma ser enquadrada em padrão diverso daquele atribuído ao conjunto a que pertença, desde que apresente benfeitorias que a diferenciem, de forma significativa das demais unidades autônomas.

Art. 14. Nos casos singulares de imóveis para os quais a aplicação dos procedimentos previstos nesta lei possa conduzir a tributação manifestamente injusta ou inadequada poderá ser adotado, a requerimento do interessado, processo de avaliação especial sujeito à aprovação da autoridade fiscal competente.



**PREFEITURA DE MACAPÁ - GOVERNO MUNICIPAL
GABINETE DO PREFEITO**

Art. 15. A tabela de Valores de Terrenos é calculada em função dos seguintes elementos:

I - preços correntes das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário;

II - índices médios de valorização e os fatores correspondentes à zona homogênea a qual o terreno pertence;

III - tamanho do lote e sua diferença em relação a média dos lotes urbanos do município;

IV - a forma, as dimensões e a localização do terreno;

V - os serviços públicos e os melhoramentos existentes nos logradouros;

VI - características da região em que se situa o imóvel;

VII - média dos tamanhos mais regulares em relação aos lotes com características de chácaras;

Área do lote: (m ²)	Fator Chácara
0 a 1000	1
1000 a 10000	0,6
10000 a 50000	0,4
acima de 50000	0,2

VIII - outros dados informativos tecnicamente reconhecidos.

Art. 16. A Tabela de Preços de Construção é calculada levando-se em conta os seguintes fatores:

I - tipo de construção: Casa, Apartamento, Loja, Sala, Galpão, Garagem, Telheiro e outros;

II - padrão Construtivo: Baixo, Popular, Médio, Alto e Luxo;

III - estado de conservação: Bom, Regular e Ruim;

IV - O valor unitário do metro quadrado da construção.

Art. 17. O cálculo do valor venal do imóvel é obtido pela expressão a seguir: Quando o imóvel não for edificado deverá ser ignorada a parte correspondente a edificação:



**PREFEITURA DE MACAPÁ - GOVERNO MUNICIPAL
GABINETE DO PREFEITO**

$$\text{Valor Venal} = [(v_m^2 \times AL) \times FC] + (VUC \times Aed)$$

onde:

Valor Venal = valor venal do imóvel

v_m^2 : é o valor de m^2 do terreno contido na face de quadra (Anexo I)

AL: é o valor da área do lote

FC: Fator Chácara (Conforme tabela)

VUC: Valor de m^2 da construção conforme padrão construtivo e estado de conservação (Anexo II)

Aed: é o valor da área edificada no lote

Art. 18. Para o cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana as alíquotas incidirão sobre o valor venal do imóvel e serão aplicadas conforme a Tabela constante do Anexo I, obedecendo a seguinte graduação:

I - Conceder-se-á no ano de 2022 o desconto percentual de 75% da atualização da PGV, em seu valor Bruto, até o vencimento da 1ª parcela;

II - Conceder-se-á no ano de 2023 o desconto percentual de 50% da atualização da PGV, em seu valor Bruto, até o vencimento da 1ª parcela;

III - Conceder-se-á no ano de 2024 o desconto percentual de 25% da atualização da PGV, em seu valor Bruto, até o vencimento da 1ª parcela;

IV - Aplicar-se-á no ano de 2025 o percentual de 100% da atualização da PGV.

Parágrafo único. Para os anos posteriores ao exercício de 2025, não ocorrerá desconto sobre o valor do imposto apurado com base nos valores estabelecidos na Planta Genérica de Valores – PGV, instituída por esta lei.

Art. 19. A Planta Genérica de Valores de Macapá, aprovada por esta Lei, também será utilizada como referencial de valor mínimo para as avaliações relativas aos atos de alienação, apropriação e desapropriação de imóveis promovidos pelo Município, e, ainda, como referencial mínimo para definição da base de cálculo dos seguintes impostos:

I - Imposto Sobre a Transmissão Inter vivos a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física e de direitos reais



**PREFEITURA DE MACAPÁ - GOVERNO MUNICIPAL
GABINETE DO PREFEITO**

sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos à sua aquisição (ITBI).

II - Imposto Territorial Rural (ITR).

Art. 20. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo os efeitos a partir de 1º de janeiro de 2022, respeitadas, no que couber, a previsão do art. 150, inciso III, alínea "b" combinado com seu §1º, da Constituição Federal.

Art. 21. Ficam revogadas as disposições em contrário.

Palácio **LAURINDO DOS SANTOS BANHA**, em Macapá-AP, 30 de Dezembro de 2021.

**ANTONIO PAULO DE OLIVEIRA FURLAN
PREFEITO MUNICIPAL DE MACAPÁ**

***Projeto de Lei nº 028/2021-PMM
Autor: Poder Executivo Municipal***