



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 60, DE 24 DE NOVEMBRO DE 2022

APROVA O MODELO DE AVALIAÇÃO EM  
MASSA DE IMÓVEIS, PARA EFEITOS DE  
LANÇAMENTO E COBRANÇA DO IMPOSTO SOBRE  
A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL  
URBANA (IPTU), A PARTIR DE 2023.

Art. 1º. Fica aprovado o Modelo de Avaliação em Massa de Imóveis, que terá como referência o valor do metro quadrado de terreno estabelecido por Zona Fiscal, na Planta de Valores Genéricos do Município de Terra de Areia, Tabela I e o valor de metro quadrado de construções, para efeitos de lançamento e cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, a partir de 2023.

§ 1º O valor do metro quadrado do terreno e o valor de metro quadrado da construção, serão determinantes para o cálculo do valor venal dos imóveis.

§ 2º Também serão considerados na avaliação e especificados em regulamento:

I– os fatores de ponderação, e

II – outros dados relevantes para determinação de valores imobiliários.

Art. 2º. O valor comprovado de determinado imóvel prevalecerá sobre os critérios do Modelo de Avaliação em Massa dos Imóveis.

Art. 3º. As alíquotas do imposto são apresentadas na Tabela III do Anexo desta lei.

Parágrafo Único. O imposto será determinado pela somatória dos resultados obtidos com a incidência de cada alíquota sobre a fração de valor venal correspondente.

Art. 4º A partir de 2024, fica o Poder Executivo autorizado a atualizar monetariamente, por Decreto, os valores de avaliação em massa dos imóveis e os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno, adotando o índice IPCA acumulado do período, ou qualquer outro índice oficial.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI N° 60, DE 24 DE NOVEMBRO DE 2022

Art. 5º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação e seus efeitos a partir de 01 de abril de 2023.

Art. 6º. Revogam-se as disposições em contrário.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA.**

Registre-se e publique-se.

**ALUISIO CURTINOVE TEIXEIRA**

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 60, DE 24 DE NOVEMBRO DE 2022

**ANEXOS A LEI ORDINÁRIA Nº XX/2022**

Anexo I	Valores Unitários de Terrenos da Planta de Valores
Anexo II	Valor do Metro Quadrado de Construção
Anexo III	Alíquotas do IPTU
Anexo IV	Redução ao Crédito Tributário
Anexo V	Regulamento do Cálculo do IPTU
Anexo VI	Base cartográfica Sede
Anexo VII	Base cartográfica Praia



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 60, DE 24 DE NOVEMBRO DE 2022

**TABELA I**

**VALORES UNITÁRIOS DE TERRENOS EM VRM DA PVG**

Valor Padrão Zona Fiscal 01	125,00
Valor Padrão Zona Fiscal 02	64,00
Valor Padrão Zona Fiscal 03	48,00
Valor Padrão Zona Fiscal 04	42,50
Valor Padrão Zona Fiscal 05	37,00
Valor Padrão Zona Fiscal 06	32,00
Valor Padrão Zona Fiscal 07	20,00

**CARACTERIZAÇÃO POR ZONA FISCAL**

A caracterização das zonas fiscal encontra-se conforme Planta Genérica de Valores em anexo:

Anexo I (sede) e;

Anexo II (praias).

Todos os demais **Setores** a serem criados posteriores a aprovação desta lei, poderão ser criados por decreto e enquadrados na Zona Fiscal 7 ou conforme avaliação pelo setor de tributos.

**ANEXO II**

**CONSTRUÇÕES (por m<sup>2</sup> da área construída)**

**COEFICIENTES – BASE DE CÁLCULO EM VRM**

Unidade até 49 (quarenta e nove) pontos – 200

Unidade de 50 (cinquenta) até 65 (sessenta e cinco) pontos – 220

Unidade de 66 (sessenta e seis) até 76 (setenta e seis) pontos – 240

Unidade de 77 (setenta e sete) até 88 (oitenta e oito) pontos – 280

Unidade até 89 (oitenta e nove) até 100 (cem) pontos – 320



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 60, DE 24 DE NOVEMBRO DE 2022

O valor venal da construção é calculado tomando-se por base o valor do metro quadrado multiplicado pela área construída conforme a seguinte tabela de reduções.

A – De 100 até 200 metros quadrados inclusive, redução de 10% (dez por cento).

B – Acima de 201 até 300 metros quadrados inclusive, redução de 20% (vinte por cento).

C – Acima de 301, redução de 30% (trinta por cento).

**TABELA II**  
**Alíquotas do IPTU**

<b>Categoria</b>	<b>Alíquota (%)</b>
Construído	0,50
Territorial	1,50



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 60, DE 24 DE NOVEMBRO DE 2022

**Anexo I**

Regulamento de Cálculo do IPTU

*Regulamenta a Lei n.º XX/2022 estabelecendo os critérios de cálculo do valor dos imóveis localizados no Município de Terra de Areia, RS, para efeito de lançamento e cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).*

**Art. 1º** O valor cadastral do terreno ( $V_t$ ), edificado ou não, resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$V_t = [A_t \times V_{mq} \times (F_{are} \times F_{pav} \times F_{sit} \times F_{top})]$$

**§ 1º** Os elementos ou os fatores de ponderação e de ajuste empregados na fórmula desse artigo são descritos a seguir:

- a)  $A_t$ : área real do terreno;
- b)  $V_{mq}$ : valor do metro quadrado do lote de referência;
- c)  $F_1$ : fator de área ( $F_{are}$ );
- d)  $F_2$ : fator de pavimentação ( $F_{pav}$ );
- e)  $F_3$ : fator de situação na quadra ( $F_{sit}$ );
- f)  $F_4$ : fator de topografia ( $F_{top}$ );

**§ 2º** O valor do metro quadrado do terreno referido no artigo anterior é:

- a) da face de quadra da situação do imóvel;
- b) da face de quadra relativa à sua frente efetiva ou, havendo mais de uma, o que possuir o maior valor unitário.
- c) da face de quadra correspondente à servidão de passagem, no caso de terreno encravado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 60, DE 24 DE NOVEMBRO DE 2022

§ 3º Os novos logradouros e novas faces de quadra que não constarem da Listagem de Valores terão seus valores unitários fixados pela Secretaria Municipal de Finanças, em conformidade com a Planta de Valores vigente.

§ 4º O lote de referência para efeito de cálculo do fator de área possui área de 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados).

§ 5º O fator de área ( $F_{ar}$ ) será calculado conforme condições definidas na Tabela I.

§ 6º O fator de situação na quadra ( $F_{sq}$ ) é definido na Tabela II, conforme enquadramento do lote no Cadastro Imobiliário e nos Setores Administrativos.

§ 7º – O fator de topografia ( $F_{top}$ ) é definido na Tabela III, conforme enquadramento do lote no Cadastro Imobiliário.

§ 8º O fator de pavimentação ( $F_{pav}$ ) é definido na Tabela V, conforme enquadramento do lote no Cadastro Imobiliário.

I – o fator de ajuste poderá ser aplicado na avaliação de terrenos não edificados.

**Art. 2º** O valor cadastral da construção ( $V_c$ ) é determinado:

**CONSTRUÇÕES (por m<sup>2</sup> da área construída)**

**COEFICIENTES – BASE DE CÁLCULO**

Unidade até 49 (quarenta e nove) pontos – 200

Unidade de 50 (cinquenta) até 65 (sessenta e cinco) pontos – 220

Unidade de 66 (sessenta e seis) até 76 (setenta e seis) pontos – 240

Unidade de 77 (setenta e sete) até 88 (oitenta e oito) pontos – 280

Unidade até 89 (oitenta e nove) até 100 (cem) pontos – 320

O valor venal da construção é calculado tomando-se por base o valor do metro quadrado multiplicado pela área construída conforme a seguinte tabela de reduções.

A – De 100 até 200 metros quadrados inclusive, redução de 10% (dez por cento).

B – Acima de 201 até 300 metros quadrados inclusive, redução de 20% (vinte por cento);



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 60, DE 24 DE NOVEMBRO DE 2022

C – Acima de 301, redução de 30% (trinta por cento).

**Art. 3º** Cada unidade imobiliária será avaliada segundo suas características descritivas registradas no Cadastro Imobiliário.

**Art. 4º** O valor venal do imóvel construído ( $V_{vi}$ ) será calculado a partir da soma do valor venal do terreno ( $V_t$ ), com o valor venal da construção ( $V_c$ ), obtidos na forma dos artigos anteriores, conforme a fórmula abaixo:

$$V_{vi} = (V_t + V_c)$$

**§ 2º** Nos casos em que houver mais de uma edificação no lote, será considerada, para efeito de definição do valor de cada uma no respectivo imóvel, a fração ideal de terreno, proporcionalmente a cada área construída individualizada.

**§ 3º** A fórmula descrita no *caput* deste artigo não será aplicada a terrenos não edificadas cuja avaliação apresentada nos artigos anteriores já equivalem diretamente ao valor venal do imóvel.

Prefeitura Municipal de Terra de Areia/RS, 24 de Novembro de 2021.

**Aluisio Curtinove Teixeira**  
**Prefeito Municipal**



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 60, DE 24 DE NOVEMBRO DE 2022

**ANEXOS DO REGULAMENTO DA LEI Nº XX/2022**

**Parâmetros para cálculo do IPTU**

Tabela I	Fator de Área para avaliação de terrenos ( $F_{ar}$ )
Tabela II	Fator de Situação na Quadra ( $F_{sq}$ )
Tabela III	Fator de Topografia ( $F_{top}$ )
Tabela IV	Fator de Pavimentação ( $F_{pav}$ )
<b>Tabela VII</b>	<b>Valor de metro quadrado de construção (<math>C_r</math>)</b>

**TABELA I**

**FATOR DE ÁREA ( $F_{ar}$ )**

Área (m <sup>2</sup> )	Índice	Área (m <sup>2</sup> )	Índice
<b>Até 360</b>	<b>1.0000</b>	8000,01 – 8500,00	0.3575
36001 – 450,00	0.9816	8500,01 – 9000,00	0.3505
450,01 – 500,00	0.9689	9000,01 – 9500,00	0.3439
500,01 – 550,00	0.9416	9500,01 – 10000,00	0.3378
550,01 – 600,00	0.9173	10000,01 – 11000,00	0.2784
600,01 – 650,00	0.8955	11000,01 – 12000,00	0.2689
650,01 – 700,00	0.8759	12000,01 – 13000,00	0.2604
700,01 – 750,00	0.8579	13000,01 – 14000,00	0.2528
750,01 – 800,00	0.8415	14000,01 – 15000,00	0.2460
800,01 – 850,00	0.8263	15000,01 – 16000,00	0.2397
850,01 – 900,00	0.8123	16000,01 – 17000,00	0.2339
900,01 – 1000,00	0.7870	17000,01 – 18000,00	0.2287
1000,01 – 1250,00	0.6994	18000,01 – 19000,00	0.2238
1250,01 – 1500,00	0.6561	19000,01 – 20000,00	0.2192
1500,01 – 1750,00	0.6217	20000,01 – 21000,00	0.2150
1750,01 – 2000,00	0.5933	21000,01 – 22000,00	0.2110
2000,01 – 2250,00	0.5693	22000,01 – 23000,00	0.2073
2250,01 – 2500,00	0.5487	23000,01 – 24000,00	0.2038
2500,01 – 2750,00	0.5307	24000,01 – 25000,00	0.2005
2750,01 – 3000,00	0.5148	25000,01 – 27500,00	0.1930
3000,01 – 3500,00	0.4878	27500,01 – 30000,00	0.1864
3500,01 – 4000,00	0.4655	30000,01 – 32500,00	0.1805
4000,01 – 4500,00	0.4467	32500,01 – 35000,00	0.1752
4500,01 – 5000,00	0.4305	35000,01 – 37500,00	0.1705
5000,01 – 5500,00	0.4164	37500,01 – 40000,00	0.1661
5500,01 – 6000,00	0.4039	40000,01 – 42500,00	0.1622
6000,01 – 6500,00	0.3927	42500,01 – 45000,00	0.1585
6500,01 – 7000,00	0.3827	45000,01 – 47500,00	0.1551
7000,01 – 7500,00	0.3736	47500,01 – 50000,00	0.1519
7500,01 – 8000,00	0.3652	Acima de 50.000,00	0.1490



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA  
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PROJETO DE LEI Nº 60, DE 24 DE NOVEMBRO DE 2022

**TABELA II**

**FATOR DE SITUAÇÃO NA QUADRA (Fsq)**

Situação na Quadra	Índice
1 - Esquina	1,20
2 - Interno	1,00
3 - Encravado	0,80

**TABELA III**

**FATOR DE TOPOGRAFIA (Ftop)**

Topografia	Índice
1 - Plano	1,00
2 - Declive/Active	0,90

**TABELA IV**

**FATOR DE PAVIMENTAÇÃO (Fpav)**

Condição da Superfície	Índice
1- Com	1,00
2- Sem	0,90

**TABELA V**

**CONSTRUÇÕES (por m<sup>2</sup> da área construída)**

**COEFICIENTES – BASE DE CÁLCULO**

Unidade até 49 (quarenta e nove) pontos – 200

Unidade de 50 (cinquenta) até 65 (sessenta e cinco) pontos – 220

Unidade de 66 (sessenta e seis) até 76 (setenta e seis) pontos – 240

Unidade de 77 (setenta e sete) até 88 (oitenta e oito) pontos – 280

Unidade até 89 (oitenta e nove) até 100 (cem) pontos – 320

O valor venal da construção é calculado tomando-se por base o valor do metro quadrado multiplicado pela área construída conforme a seguinte tabela de reduções:

A – De 100 até 200 metros quadrados inclusive, redução de 10% (dez por cento).

B – Acima de 201 até 300 metros quadrados inclusive, redução de 20% (vinte por cento).

C – Acima de 301, redução de 30% (trinta por cento).