



ESTADO DE RONDÔNIA

CÂMARA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA

Secretaria Legislativa

Assessoria das Comissões

Autógrafo Nº 1069/CMRM / 2019

Lei Ordinária Nº 926/2019

Assunto:

"ALTERA A LEI ORDINÁRIA Nº 845/GP/2017, QUE DISPÕE SOBRE O IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA (IPTU) E LEI Nº 846/GP/2017 NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA/RO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

Autor: GABINETE DO PREFEITO

Promulgação: 02/10/2019

Sanção: 17/10/2019



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

FOI FIXADO NO MURAL
DESTA CASA DE LEIS
NO PERÍODO DE
17/10/18 A 1/11/18

Juliana de S. Costa Soares
Secretaria de Planejamento
CÂMARA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA-RO

LEI ORDINÁRIA Nº 926/GP/2019

*“Altera a Lei Ordinária nº 845/GP/2017, que
Dispõe sobre o Imposto Sobre a Propriedade
Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Lei nº
846/GP/2017 no âmbito do Município de
Primavera de Rondônia/RO e dá outras
providências.”*

O PREFEITO MUNICIPAL DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA - RO, FAZ SABER, a
CÂMARA MUNICIPAL decreta e eu sanciono a seguinte LEI:

TÍTULO ÚNICO

**DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA -
IPTU**

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), com base no inciso I do art. 156 da Constituição da República Federativa do Brasil/1988, na Lei Orgânica Municipal e no Estatuto da Cidade, Lei nº. 10.257/2001.

CAPÍTULO II

DO FATO GERADOR E DA HIPÓTESE DE INCIDÊNCIA

Seção I

Do Fato Gerador

Art. 2º O Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem imóvel, por natureza ou por acessão física como definida na lei civil, construído ou não, localizado na zona urbana deste Município.

§1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

- I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II - abastecimento de água;
- III - sistema de esgotos sanitários;
- IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento, para distribuição domiciliar;
- V - escola primária ou posto de saúde, a uma distância máxima de 03 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§2º Consideram-se também área urbana as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pela Administração Municipal, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio e os sítios de recreios, mesmo que localizados fora da área definida nos termos do § 1º deste artigo.

Art. 3º Considera-se ocorrido o fato gerador em 1º (primeiro) de janeiro de cada exercício, ressalvados:

- I - os prédios construídos ou reformados durante o exercício, cujo fato gerador ocorrerá na data da concessão do "habite-se" ou "aceite-se", ou ainda, quando constatada a conclusão da construção ou reforma, independentemente da expedição dos referidos alvarás;
- II - os imóveis que forem objeto de parcelamento do solo durante o exercício, cujo fato gerador ocorrerá na data da aprovação do projeto pelo órgão competente da municipalidade.

Parágrafo único. Nas hipóteses previstas nos incisos I e II deste artigo, o lançamento do IPTU se dará de forma proporcional ao número de dias restantes do exercício e em conformidade com o Regulamento.

Seção II

Da Hipótese de Incidência

Art. 4º O imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) incide sobre imóveis sem edificações e imóveis com edificações.

§1º Para efeito desta Lei, consideram-se sem edificação os imóveis:

- I - sem construção;



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

II - com edificação em andamento ou cuja obra esteja paralisada ou interditada, bem como edificação condenadas, em ruínas ou demolíveis;

III - cuja edificação seja de natureza temporária ou provisória, ou possa ser removida sem destruição, alteração ou modificação;

IV - que contenha edificação com área igual ou inferior a 10% (dez por cento) da área total do terreno;

V - destinado a estacionamento de veículos e depósitos de materiais, sem construção específica para essas finalidades;

VI - em que houver construções rústicas ou simplesmente cobertas, sem pisos e sem paredes.

§2º Considera-se com edificação os imóveis:

I - com construção que possa ser utilizada para habitação ou para o exercício de qualquer atividade, independentemente, da denominação, forma ou destino, desde que não compreendido no § 1º deste artigo;

II - edificado em terrenos de loteamentos aprovados cuja edificação ainda não foi aprovada pela Administração Municipal.

Art. 5º A incidência do imposto independe:

I - do cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas, sem prejuízo das penalidades cabíveis;

II - da legitimidade dos títulos de aquisição da propriedade, do domínio útil ou da posse do bem imóvel;

III - do resultado financeiro da exploração econômica do bem imóvel.

§1º O imposto incide sobre os imóveis edificados na zona rural, quando utilizados em atividades comerciais, industriais e outras com os objetivos de lucro, diferentes das finalidades necessárias para a obtenção de produção agropastoril e sua transformação.

§2º O imposto não incide:



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

I - sobre o imóvel, que embora localizado na zona urbana, seja utilizado para a exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial, cabendo ao interessado comprovar, de forma inequívoca, essa condição, conforme definido em Regulamento;

II - nas hipóteses de imunidade previstas na Constituição Federal.

§3º Na hipótese de o imóvel situar-se apenas parcialmente no território deste Município, o imposto incide proporcionalmente sobre a área nele situada.

CAPÍTULO III

DAS ISENÇÕES

Art. 6º São isentos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU):

I - os imóveis cedidos gratuitamente em sua totalidade, mediante convênio para uso exclusivo da União, Estado e Município;

II - os imóveis pertencentes às sociedades de economia mista municipal, autarquias e fundações instituídas pelo Município;

III - os imóveis particulares cedidos gratuitamente para funcionamento de escolas públicas primárias, enquanto ocupados pela escola;

IV - os imóveis ou partes de imóveis ocupados por creches e escolas, instaladas para assistência e instrução gratuita dos filhos de operários;

V - os imóveis de associação de classe ou de bairros quando tenham neles sua sede;

VI - os imóveis de propriedade de associações particulares legalmente constituídas, integralmente ocupadas por estabelecimentos de instrução gratuita ou bibliotecas públicas gratuitas;

VII - os imóveis ocupados exclusivamente por hospitais, maternidades, policlínicas ou dispensários, casa de caridade ou assistência pública, asilos para recolhimento de desvalidos, cegos, idosos, órfãos ou expostos, templos religiosos, partidos políticos, vigorando a isenção somente enquanto o prédio for totalmente ocupado por qualquer desses serviços e sendo condição imprescindível à isenção de qualquer dos casos mencionados neste item que sejam gratuitos, permanentes e de comprovada eficiência e que a direção ou administração dos respectivos estabelecimentos seja exercida independentemente de qualquer remuneração.



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

VIII - o imóvel de propriedade e domicílio do aposentado, pensionista ou pessoas com idade superior a 65 anos desde que comprovada a utilização do imóvel para sua residência.

Parágrafo único. O Regulamento fixará forma e condições para reconhecimento das isenções.

CAPÍTULO IV

DO SUJEITO PASSIVO

Seção I

Do Contribuinte

Art. 7º Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

§1º Nos termos deste artigo, ao promitente comprador, desde que imitado na posse do imóvel, pode ser atribuída à qualidade de contribuinte da obrigação tributária.

§2º O IPTU constitui ônus real, acompanhando o imóvel em todas as mutações de propriedade, de domínio útil ou de posse.

Seção II

Do Responsável

Art. 8º São responsáveis pelo pagamento do imposto, além do contribuinte definido no art. 7º desta Lei e ainda que o imóvel pertença à pessoa isenta do imposto ou a ele imune:

I - o promitente comprador;

II - o justo possuidor;

III - o titular do direito de usufruto, uso ou habitação;

IV - o cessionário;

V - o posseiro;

VI - o sucessor; e

VII - o ocupante a qualquer título do imóvel.



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

Parágrafo único. Quando o adquirente da posse, domínio útil ou propriedade de bem imóvel já lançado for pessoa imune ou isenta, vencerão antecipadamente as prestações vincendas relativas ao imposto, respondendo por elas o alienante.

CAPÍTULO V

DA BASE DE CÁLCULO E DAS ALÍQUOTAS

Seção I

Da Base de Cálculo

Art. 9º A base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) é o valor venal do imóvel edificado ou não edificado, o qual será apurado com base nos critérios previsto no art. 10 desta Lei.

Parágrafo único. A base de cálculo do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU) será atualizada monetariamente a cada exercício, em conformidade com o índice de atualização definido no código tributário municipal.

Art. 10. O valor venal dos imóveis será apurado com base na planta genérica de valores imobiliários e nos dados fornecidos pelo Cadastro Fiscal Imobiliário, levando em conta, a critério da repartição, os seguintes elementos, em conjunto ou isoladamente:

I - nos casos de imóveis não edificados:

- a) o valor declarado pelo contribuinte;
- b) o índice médio de valorização ou desvalorização correspondente à zona em que esteja situado o imóvel;
- c) os preços dos terrenos nas últimas transações de compra e venda, realizados nas zonas respectivas;
- d) a forma, as dimensões, os acidentes naturais e outras características do terreno;
- e) índice de desvalorização da moeda;
- f) índices médios de valorização de terrenos situados na mesma zona em que esteja o terreno considerado;



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

g) existência de serviços públicos ou de utilidade pública, tais como: água, esgoto, pavimentação, iluminação, limpeza pública e outros melhoramentos implantados pelo Poder Público;

h) quaisquer outros dados informativos obtidos pela administração tributária e que possam ser tecnicamente admitidos;

II - nos casos de imóveis edificados:

a) a área construída;

b) o padrão ou tipo de construção;

c) o valor unitário do metro quadrado de construção;

d) a idade e o estado de conservação da construção;

e) o índice de valorização ou desvalorização, correspondente ao logradouro, quarteirão ou zona em que estiver situado o imóvel;

f) o valor do terreno, calculado na forma do inciso anterior.

§1º Na apuração do valor venal dos imóveis não edificados ou imóveis edificados também poderá ser utilizada a aplicação do índice de atualização definido no Código Tributário Municipal ou de outro índice oficial de atualização do valor monetário dos imóveis, nos casos de valorização nominal.

2º Os valores venais que servirão de base de cálculo para lançamento do imposto serão apurados pelo Executivo.

3º O preço médio da construção por metro quadrado poderá ter por base os valores:

I- fixados pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de Rondônia – CREA-RO ou Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de Rondônia – SINDUSCON/RO, no exercício anterior ao do lançamento, para fins de cobrança de honorários e taxas, ou;

II - estabelecidos em contratos de construção, celebrados no exercício anterior ao lançamento.



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

§4º Quando houver desapropriação de área de terrenos, o valor atribuído por metro quadrado da área remanescente poderá, a critério do Executivo, ser idêntico ao valor estabelecido em juízo, devidamente corrigido, de acordo com a legislação em vigor.

§5º Nos casos de imóveis não cadastrados ou que não possuam na Planta Genérica código de valor, será este determinado pelo órgão municipal competente com base em valores equivalentes aos imóveis limítrofes ou fronteiriços, guardadas as diferenças físicas.

§6º A Planta Genérica de Valores Imobiliários será reavaliada, no máximo, a cada 4 (quatro) anos, mediante lei municipal.

Art. 11. O contribuinte deverá obrigatoriamente comunicar a repartição municipal competente, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, todas as ocorrências verificadas no imóvel que possam alterar a base de cálculo, sob pena de ocorrer o lançamento somente no exercício seguinte.

Parágrafo único. Equipara-se ao contribuinte omissor o que apresentar ou fornecer informações falsas, com erros ou omissões dolosas.

Art. 12. Para efeito de apuração do valor venal, será deduzida a área que for declarada de utilidade pública para desapropriação pelo Município, pelo Estado ou pela União.

Seção II

Das Alíquotas

Art. 13. O Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) será calculado mediante a aplicação das seguintes alíquotas:

I – Para imóvel edificado:

- a) Residencial.....0,5% (vírgula cinco por cento);
- b) Comerciais.....0,6% (vírgula seis por cento);
- c) Residencial e Comercial.....0,7% (vírgula sete por cento);
- d) Industrial.....0,7% (vírgula sete por cento);
- e) Residencial e Industrial.....0,8% (vírgula oito por cento);
- f) Serviços.....0,6% (vírgula seis por cento);



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

g) Residencial e Serviço.....0,7% (vírgula sete por cento).

II – Para imóvel não edificado:

- a) 1,2 % (um vírgula dois por cento) sobre o valor venal, no primeiro ano;
- b) 1,4 % (um vírgula quatro por cento) sobre o valor venal, no segundo ano;
- c) 1,6 % (um vírgula seis por cento) sobre o valor venal, no terceiro ano;
- d) 1,8 % (um vírgula oito por cento) sobre o valor venal, no quarto ano;
- e) 2,0 % (dois por cento) sobre o valor venal, no quinto ano em diante.

§1º A aplicação da alíquota progressiva constante do inciso II deste artigo obedece ao disposto na Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001, no pertinente à progressividade no tempo para imóveis não edificados, cujo limite máximo será mantido até que o proprietário do referido imóvel cumpra sua finalidade social;

§2º A alíquota progressiva constante do inciso II deste artigo será aplicada em dobro, quando o contribuinte não atender à notificação do Poder Executivo Municipal para o cumprimento de obrigações compulsórias relativas ao parcelamento, edificação ou a utilização do solo urbano não edificado, em conformidade com a legislação municipal;

§3º Não se aplica a progressividade prevista no inciso II deste artigo em caso de determinação judicial devidamente comprovada que impossibilite a realização de benfeitorias capazes de afastar sua aplicação.

- a) O contribuinte deverá comunicar expressamente o Município sobre a referida impossibilidade até 31 de dezembro do ano anterior ao fato gerador do imposto;
- b) Havendo a comunicação posterior, a progressividade será suspensa no próximo exercício, aplicando-se a alíquota do último lançamento do IPTU sobre o referido imóvel.

Art. 14. A prova de transmissão da propriedade, para efeito de aplicação da alíquota progressiva é a escritura pública, devidamente registrada.

Art. 15. O início da obra licenciada exclui automaticamente a progressividade da alíquota, passando o imposto a ser calculado nos exercícios seguintes, utilizando a alíquota da alínea "a"



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

do inciso II do art. 13, até a conclusão da obra ou retornando à alíquota do início da obra quando a paralisação for superior ao período de 06 (seis) meses.

Art. 16. A concessão do “habite-se” da obra licenciada exclui automaticamente a progressividade das alíquotas, passando o imposto a ser calculado no exercício seguinte, de acordo com reenquadramento na alíquota constante no inciso I do art. 13.

CAPÍTULO VI

DO LANÇAMENTO, DA PLANTA DE VALORES E DO RECOLHIMENTO DO IPTU

Seção I

Do Lançamento

Art. 17. O lançamento do imposto, a ser feito pela autoridade administrativa, será anual e distinto, um para cada imóvel ou unidade imobiliária independente, ainda que contíguo e de propriedade do mesmo contribuinte, tomando por base a situação fática do imóvel em 31 de dezembro do exercício anterior e poderá ser feito em conjunto com os demais tributos que recaírem sobre o imóvel.

Art. 18. Far-se-á o lançamento em nome do titular sob o qual estiver o imóvel cadastrado na repartição competente.

Art. 19. Na hipótese do condomínio, o imposto poderá ser lançado em nome de um ou de todos os condôminos e nos casos de condomínio cujas unidades, nos termos da lei civil, constituam unidades autônomas, o imposto será lançado individualmente em nome de cada um dos respectivos titulares.

Art. 20. Tratando-se de imóvel objeto de enfiteuse, usufruto ou fideicomisso, o lançamento do imposto será feito em nome do enfiteuta, do usufrutuário ou do fiduciário.

Art. 21. Não sendo conhecido o proprietário, o lançamento será feito em nome de quem esteja na posse do imóvel.

Art. 22. Os imóveis pertencentes a espólio, cujo inventário esteja em curso, serão lançados em nome do espólio até que se façam as alterações de sua titularidade.

Art. 23. No caso de imóveis, objeto de compromisso de compra e venda, o lançamento poderá ser feito indistintamente em nome do compromitente vendedor ou do compromissário



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

comprador, ou ainda, no de ambos, ficando sempre um e outro solidariamente responsável pelo pagamento do tributo.

Art. 24. Os loteamentos aprovados terão seus lançamentos efetuados por lotes resultantes da subdivisão, independentemente da aceitação, que poderão ser lançados em nome dos compromissários compradores, mediante informação escrita do loteador.

Art. 25. Na impossibilidade da obtenção dos dados exatos sobre o imóvel ou dos elementos necessários à fixação da base de cálculo do imposto, o valor do imóvel será arbitrado e o imposto lançado com base nos elementos de que dispuser a autoridade administrativa, sem prejuízo da aplicação das demais penalidades previstas na legislação municipal.

Art. 26. O imposto será lançado independentemente da regularidade jurídica dos títulos de propriedade, domínio útil ou posse do terreno, ou da satisfação de quaisquer exigências administrativas para a utilização do imóvel.

Art. 27. O sujeito passivo será notificado do lançamento, a critério do Executivo, por qualquer uma das seguintes formas:

- I - por notificação direta;
- II - por publicação em órgão oficial do Município;
- III - por meio de edital afixado na Prefeitura;
- IV - por remessa do aviso por via postal;
- V - por qualquer outra forma estabelecida em Lei Municipal.

Art. 28. As impugnações contra os lançamentos do IPTU, devidamente fundamentadas, deverão ser apresentadas até a data de vencimento da primeira parcela do imposto.

Parágrafo único. As impugnações obedecerão à forma, prazos e condições estabelecidos no Código Tributário Municipal.

Seção II

Da Planta de valores

Art. 29. O cálculo do IPTU no exercício deverá considerar:



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

- a) Cálculo do valor venal do terreno – VVT multiplica-se a área total do terreno pelo valor equivalente à ZONA FISCAL/m² vezes o FATOR TESTADA;
- b) Cálculo do valor venal da edificação – VVE: multiplica-se a área total da construção pelo valor do m² do padrão de construção vezes o FATOR CONSERVAÇÃO;
- c) Cálculo do valor venal Do imóvel – VVI soma-se o VVT mais o VVE;
- d) Cálculo do I.P.T.U., multiplica-se o VVI pela alíquota correspondente ao imóvel;
- e) Acrescenta-se ao valor do imposto, o valor correspondente a uma taxa de expediente, conforme o artigo 646, inciso III do Código Tributário Municipal – CTM.

Art. 30. As Áreas de Zonas Fiscais (A.Z.F.), para efeito dos cálculos, estão classificadas no Anexo II, desta Lei.

Art. 31. Os valores para cada AZF ou para os respectivos cálculos são os constantes nos Anexos I, e II, desta Lei.

SEÇÃO III

DO VALOR VENAL DO IMÓVEL

Art. 32. Para efeito da determinação do valor venal do bem imóvel, será aplicada a soma do valor do terreno ao valor da edificação, de acordo com a seguinte fórmula:

$$1. \text{ VVI} = \text{VVT} + \text{VVE}$$

Art. 33. Para o cálculo do Valor Venal do Terreno proceder-se-á pela multiplicação subsequente do valor do metro quadrado pela sua área total e o resultado obtido, pelos seus fatores corretivos de em conformidade com a fórmula que segue:

$$1. \text{ VVT} = \text{VM}^2\text{T} \times \text{AT} \times \text{FCST} \times \text{FCT} \times \text{FCP} \times \text{FCN} \times \text{FCB}$$

- a) O valor do metro quadrado do terreno – VM²T será obtido através da Tabela I de Valores de Terreno.
- b) A área do terreno referida pela sigla “AT”, será encontrada no cadastro fiscal imobiliário do Município.



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

c) O Fator Corretivo da Situação, referido pela sigla “FCST”, consiste em um grau atribuído ao terreno, conforme sua situação mais ou menos favorável dentro da quadra, será obtido através da Subtabela I-I

d) O Fator Corretivo de Topografia, referido pela sigla “FCT”, consiste em um grau atribuído ao terreno, conforme sua característica do relevo do solo e. O seu valor será obtido através da Subtabela I-II;

e) O Fator Corretivo de Pedologia, aludido pela sigla “FCP”, consiste em um grau atribuído ao imóvel, conforme sua característica de resistência do solo e seu valor será obtido através da Subtabela I-III;

f) O Fator Corretivo de Nível, referido pela sigla “FCN”, consiste em um grau atribuído ao terreno, conforme sua situação do relevo do solo. O seu valor será obtido através da Subtabela I-IV;

g) O Fator Corretivo de Benfeitorias, referido pela sigla “FCB”, consiste em um grau atribuído ao terreno, conforme a benfeitoria ali construída e seu valor será obtido através da Subtabela I-V;

Art. 34. O valor do metro quadrado de terreno corresponderá:

I – Ao da face da quadra onde situada-se o imóvel;

II – No caso de imóvel com duas ou mais frentes, ao da face de quadra para o qual esteja atribuído o maior valor;

III – No caso de terreno interno ou de fundo, ao da face de quadra por onde a ele se tenha acesso ou, havendo mais de um acesso, ao da face de quadra à qual atribuída maior valor;

IV - Os logradouros ou trechos de logradouros, que não constarem nesta Planta de Valores, terão seu valor unitário de metro quadrado de terreno, considerado automaticamente, ao da face de quadra, mais próximo existente e de maior valor na referida tabela.

Art. 35. Para o Valor Venal da Edificação, considera-se prédio, o bem imóvel no qual exista edificação utilizável para habitação ou para exercício de qualquer atividade, seja qual for a sua denominação, forma ou destino, desde que não compreendida nas situações do art. 13 desta Lei Complementar.



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

Art. 36. O Valor venal da edificação será aquele obtido através da multiplicação do valor de metro quadrado construção por um percentual indicativo da categoria da construção e pela área construída da unidade, aplicado os fator de correção do estado da construção, de acordo com a seguinte fórmula:

$$1. \frac{VVE}{68} = VM^2C \times CAT \times AE \times FCEC$$

- a) – O valor de metro quadrado de construção será o constante na Tabela II;
- b) A categoria da construção, referida pela sigla “CAT/68” será determinada pelos somatórios dos pontos obtidos pelo material aplicado na construção e dividido pelo coeficiente 68(sessenta e oito), conforme subtabela II-II
- c) A área da unidade construída em metro quadrado, referida pela sigla “AE”, será encontrada no Cadastro Fiscal Imobiliário por meio do documento BCI – Boletim de Cadastro Imobiliário.
- d) O Fator Corretivo de Situação, referido pela sigla “FCEC”, consiste em um grau atribuído a edificação, conforme sua situação no terreno e seu valor será obtido através da Subtabela – II-III;

Parágrafo Único - Considera-se misto a construção de alvenaria ou madeira que apresentar de 40%(quarenta por cento) a 60%(sessenta por cento) de sua construção.

Art. 37 - Quando existir mais de uma unidade autônoma edificada no mesmo lote, a área do terreno será substituída pela fração ideal calculada pela seguinte fórmula:

$FI = \frac{AC \times AT}{ATC}$

Seção III

DO RECOLHIMENTO

Art. 38. O crédito tributário oriundo do lançamento do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) poderá ser recolhido em cota única ou em até 06 (seis) parcelas iguais, cujos vencimentos e formas de pagamento serão as seguintes:

I – integralmente:



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

- a) até 10 (dez) de abril, com desconto de 30% (trinta por cento);
- b) até 10 (dez) de maio, com desconto de 20% (vinte por cento);
- c) até 10 (dez) de junho, com desconto de 10% (dez por cento).

II – em caso de parcelamento, o vencimento da primeira parcela será no ato do parcelamento e as demais, 30 dias após o parcelamento, não podendo exceder o prazo até 10 de dezembro do ano corrente;

Parágrafo Único. A parcela não poderá ser inferior ao valor de 0,40 (zero vírgula quarenta) Unidade Valor Fiscal (UVF), ressalvado os pagamentos em cota única.

Art. 39. Expirado o prazo para pagamento de quaisquer das parcelas, ficam os contribuintes sujeitos à atualização monetária, multa e juros de mora, na forma prevista na legislação municipal.

SEÇÃO III

DOS INCENTIVOS

Art. 40. Gozarão de desconto de 5% (cinco por cento) do valor do imposto os proprietários de imóveis que construírem as seguintes obras:

I - imóvel comercial - construção de muro de alvenaria e calçada ou gramado e jardim, compreendendo o espaço entre o muro até o meio fio;

II – imóvel residencial – construção de muro de alvenaria e calçada ou gramado e jardim, compreendendo o espaço entre o muro até o meio fio.

§3.º - O benefício previsto no parágrafo segundo estende-se ao imóvel situado em ruas não pavimentadas que construírem muro de alvenaria e gramado;

§4.º - O benefício previsto nos parágrafos segundo e terceiro será concedido por 5 (cinco) anos consecutivos após a constatação pelo cadastro.

Art. 41. A forma de obtenção dos incentivos previstos nesta Seção será regulamentada pelo Poder Executivo.

CAPÍTULO III

DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

Art. 42. Os imóveis que se enquadrarem no texto constante do art. 2º desta lei, inclusive os que venham a surgir por loteamento, desmembramento ou unificação daqueles, serão obrigatoriamente inscritos no Cadastro Fiscal Imobiliário, ainda que seus titulares não estejam sujeitos ao pagamento do imposto.

§1º São sujeitos a uma só inscrição, requerida com a apresentação de planta ou *croquis*:

I – as glebas sem quaisquer melhoramentos que só poderão ser utilizadas após a realização de obras de urbanização;

II – as quadras indivisas das áreas arruadas;

III – o lote isolado.

§2º A obrigatoriedade da inscrição estende-se às pessoas físicas e jurídicas imunes ou isentas.

§3º O contribuinte ou o responsável é obrigado a requerer a sua inscrição ou comunicar qualquer alteração dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da:

I - convocação feita pela Fazenda Municipal;

II - demolição, perecimento das edificações ou construção existentes no terreno;

III - aquisição ou promessa de compra de imóveis;

IV - aquisição ou promessa de compra de parte de terrenos não construídos, desmembrados ou ideal;

V - posse do terreno exercida a qualquer título, exceto aquela decorrente de relação de locatário e comodatário;

VI - decisão da partilha de bens ou de sua adjudicação.

Art. 43. A alteração ou atualização do Cadastro Fiscal Imobiliário poderá ser feita mediante a apresentação de certidão de inteiro teor com transcrição atualizada, contrato de compra e venda ou termo de posse.

Art. 44. É responsável pela inscrição, atualização e alteração do imóvel no Cadastro Fiscal Imobiliário:

I - o proprietário ou seu representante legal;



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

II - qualquer dos condôminos, em se tratando de condomínio;

III - o promitente comprador, nos casos de promessa de compra e venda, e o cessionário, nos casos de cessão dos direitos decorrente da promessa;

IV - o possuidor do imóvel a qualquer título;

V - o inventariante, administrador ou gestor judicial, o liquidante, quando se tratar de imóveis pertencentes a espólio, massa falida, empresa em recuperação judicial ou extrajudicial, ou sociedade em liquidação;

VI - a Fazenda Pública, de ofício, quando a inscrição deixar de ser feita no prazo regulamentar, ou quando se tratar de bens do patrimônio federal, estadual, municipal ou de entidade autárquica.

Art. 45. Para fins de inscrição e lançamento, o proprietário, titular de domínio útil ou possuidor de bem imóvel deve informar os dados e elementos necessários à perfeita identificação do mesmo na forma e nos prazos estabelecidos pela Administração Municipal.

§1º As declarações prestadas pelo contribuinte no ato da inscrição ou da atualização dos dados cadastrais, não implicam na sua aceitação pelo fisco, que poderá revê-las a qualquer tempo, independentemente de prévia ressalva ou comunicação.

§2º Qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos deverá ser comunicada à repartição Fazendária no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do documento comprobatório.

§3º A alteração no cadastro imobiliário poderá ser efetuada com base na guia de recolhimento, declaração ou avaliação do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso *Inter Vivos* (ITBI), mediante guia de recolhimento devidamente quitada.

§4º A ausência da comunicação de quaisquer alterações cadastrais importará em lançamento e cobrança do imposto de acordo com o cadastro imobiliário, ficando o respectivo inscrito responsável pela quitação do débito.

Art. 46. Os imóveis não cadastrados, conforme previsto no art. 41 serão inscritos pelo setor competente mediante levantamento das informações disponíveis.

Art. 47. Na impossibilidade de obtenção de dados sobre o imóvel ou de elementos necessários à fixação da base de cálculo do imposto, o lançamento será feito de ofício com base nas



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

informações que a Fazenda Municipal dispuser, ou dados obtidos mediante convênio firmado com a Fazenda Federal ou Estadual.

Art. 48. Os dados do Cadastro Fiscal Imobiliário poderão ser revistos a qualquer tempo, tanto por parte do contribuinte quanto por parte da Fazenda Municipal.

Art. 49. A inscrição, alteração ou retificação de ofício não exime o sujeito passivo das penalidades cabíveis.

Art. 50. Mensalmente até o 10º (décimo) dia do mês subsequente, os serventuários da justiça, os tabeliães, os notários e os oficiais de registro de imóveis ou seus prepostos enviarão ao cadastro imobiliário da repartição Fazendária, cópias, relatórios, extratos ou comunicação dos atos relativos a imóveis, inclusive aqueles atinentes a enfiteuse, anticrese, hipoteca, bem como das averbações, inscrições ou transcrições realizadas no mês anterior.

Parágrafo único. A Administração Municipal fixará, em regulamento, a forma e as características dos relatórios, extratos ou comunicação dos atos.

Art. 51. Em caso de litígio sobre o domínio do imóvel, o cadastro do imóvel mencionará tal circunstância, bem como os nomes dos litigantes e dos possuidores do imóvel, a natureza do feito, o juízo e o Cartório por onde correr a ação.

Parágrafo único. Inclui-se, também, na situação prevista neste artigo, o espólio, a massa falida, a empresa em recuperação judicial ou extrajudicial e as sociedades em liquidação.

Art. 52. Ficam os responsáveis por loteamentos, construtoras e incorporadoras, obrigados a fornecer, mensalmente, ao Fisco Municipal, conforme disposto em Regulamento, relação dos lotes e bens alienados definitivamente ou mediante compromisso de compra e venda, mencionando o número do CPF, CNPJ e o endereço completo do comprador, bem como o número da inscrição imobiliária e o valor do contrato de venda, a fim de ser feita a anotação no Cadastro Imobiliário.

CAPÍTULO VII

DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

Art. 53. O descumprimento das normas pertinentes ao imposto sujeitará o infrator às seguintes penalidades:



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

I - multa de 1 (uma) Unidade Valor Fiscal - UVF, aos que:

- a) deixarem de recolher o imposto devido dentro dos prazos fixados, porém, nunca superior a 50% (cinquenta por cento) do valor do imposto;
- b) deixarem de promover a inscrição do imóvel no cadastro imobiliário ou suas alterações nos prazos previstos nesta Lei.

II - multa equivalente a 20% (vinte por cento) do valor anual do imposto, que será devida por um ou mais exercícios, até que seja feita a comunicação exigida, aos responsáveis pelo parcelamento do solo, que deixarem de fornecer, ao setor de Cadastro Fiscal Imobiliário, relação de lotes que no decorrer do ano tenham sido alienados, definitivamente, ou mediante compromisso de compra e venda, mencionando o nome do comprador, CNPJ ou CPF e o endereço do mesmo, o número de quadra e de lote, bem como cópia do Contrato ou Escritura Pública de Compra e Venda, a fim de ser feita a devida anotação no Cadastro Fiscal Imobiliário, nos moldes da legislação tributária municipal.

Art. 54. As penalidades previstas no artigo anterior serão lançadas de ofício e independem de notificação, aviso ou auto de infração.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

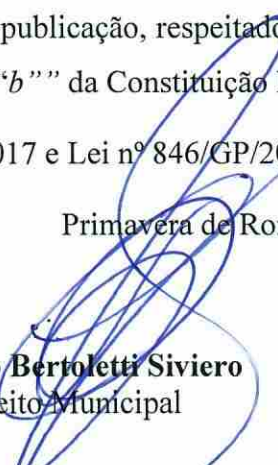
Art. 55. Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar por decreto esta Lei, bem como baixar normas e instruções necessárias a sua aplicação.

Art. 56. Fica estabelecido o prazo de 2 (dois) anos contados a partir do primeiro dia do ano subsequente ao da publicação desta Lei para a atualização da Planta Genérica de Valores.

Art. 57. Esta Lei entra em vigor após sua publicação, respeitados o princípio da anterioridade, preconizados no art. 150, inciso III, alínea “b” da Constituição Federal.

Art. 58. Revogam-se as Leis nº 845/GP/2017 e Lei nº 846/GP/2017.

Primavera de Rondônia, 02 de outubro de 2019.


Eduardo Bertoletti Siviero
Prefeito Municipal



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

ANEXO I

DOS CONCEITOS E DEFINIÇÕES

Para efeito desta Lei adotam-se as seguintes definições:

VVI – Valor Venal do Imóvel

VVT – Valor Venal do Terreno

VVE – Valor Venal da Edificação

VVT – Valor Venal do Terreno

VM²T – Valor do Metro Quadrado do Terreno

AT – Área do Terreno

FCST – Fator Corretivo da Situação

FCT – Fator Corretivo da Topografia

FCP – Fator Corretivo da Pedologia

FCN – Fator Corretivo do Nível

FCB – Fator Corretivo de Benfeitorias

VVE – Valor venal da edificação

VM²C – Valor de metro quadrado da construção

CAT/68 – Percentual indicativo da categoria da construção

AC – Área construída da unidade

FCEC – Fator de correção do estado de conservação da construção;

FI – Fração Ideal

AC – Área construída da unidade

AT – Área do terreno

ATC – Área total construída no lote

TABELA I



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

1. TABELA DE VALORES GENÉRICOS EM UVF POR M² DE TERRENO E SEUS FATORES CORRETIVOS.

ZONA FISCAL	QUANTIDADE DE UPFM
ZONA FISCAL 1	0,21 UVF
ZONA FISCAL 2	0,16 UVF
ZONA FISCAL 3	0,12 UVF

LOCALIZAÇÃO DAS ZONAS FISCAIS E SUAS RESPECTIVAS QUADRAS

ZONA FISCAL 01 E SUAS RESPECTIVAS QUADRAS

SETOR 01: QUADRAS; 02, 03(LOTES 06, 07, 08, 09, E 10), 04, 05(LOTES 06A, 06B, 07A, 07B, 08, 09A, 9B, 10A E 10B), 06(LOTES 06, 07, 08, 09, E 10), 07(LOTES 06A, 6B, 07, 08, 09, E 10)

SETOR 02: QUADRAS; 02(LOTES 01, 18, 17, 16 E15), 03(LOTES 01, 18, 17, 16 E15), 04(LOTES 01, 18, 17, 16 E15), 05(LOTES 01, 02, 18, 17, 16 E15A E 15B) 06(LOTES 01, 18, 17, 16ª, 16B E15), 7(LOTES 01A, 01B, 18, 17, 16 E15).

DISTRITO:0.



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

ZONA FISCAL 02 E SUAS RESPECTIVAS QUADRAS

SETOR 01: QUADRAS; 03(LOTES 01, 02, 03, 04 ,05, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18), 05(LOTES 01, 02, 03, 04 ,05, 11A, 11B, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18) 06,(LOTES 01, 02, 03, 04 ,05, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18) 07(LOTES 01, 02, 03, 04 ,05, 11, 12, 13A, 13B, 14, 15, 16, 17, 18), 09, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 37,38,39,40,41.

SETOR 02: QUADRAS; 0.

DISTRITO: QUADRAS; 0.

ZONA FISCAL 03 E SUAS RESPECTIVAS QUADRAS

SETOR 01: QUADRAS; 01, 08, 15, 22, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 42, 43, 44.

SETOR 02: QUADRAS; 01, 02 (LOTES 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14), 03(LOTES 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14), 04(LOTES 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12A, 12B, 13A, 13B, 14), 05(LOTES 03, 04, 05A, 5B, 06, 07A, 07B, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14A, 14B), 06(LOTES 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12A, 13, 14), 07(LOTES 02, 03A, 03B, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14), 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24A, 24B, 25A, 25B, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32.

DISTRITO: QUADRAS; TODAS QUADRAS DO DISTRITO.

SUBTABELA I-I

FATORES CORRETIVOS DA SITUAÇÃO



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

Uma Frente	1,00	Duas Frentes	1,10	Três Frentes	1,30	Quatro Frentes	1,50	Encravado	0,60
SUBTABELA I-II									
FATORES CORRETIVOS DA TOPOGRAFIA									
Normal	1,00	Active	0,80	Declive	0,70	Irregular	0,60		
SUBTABELA I-III									
FATORES CORRETIVOS DA PEDOLOGIA									
Normal	1,00	Arenoso	0,80	Rochoso	0,70	Aterro	0,60	Alagável	0,50
Brejo	0,40								



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

SUBTABELA I-IV

FATORES CORRETIVOS DO NÍVEL

Ao Nível	1,00
Abaixo	0,80
Acima	1,10

SUBTABELA I-V

FATORES CORRETIVOS DA BENFEITORIAS

Cerca ou Sem	0,80
Muro	1,05
Mureta	0,90
Calçada	1,05
Mureta com calçada	1,05
Muro com calçada	1,10
Muro com cerca e calçada	1,05
Arborização de Passeios	1,00

SUBTABELA II-II

TABELA DE PONTUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

CARACTERISTICA	PONTOS
1 – Estrutura	
1.1 - Madeira Beneficiada.....	01
1.2 - Madeira Tratada.....	02
1.3 - Alvenaria.....	06
1.4 - Concreto.....	08
1.4 - Metálico.....	09
1.6 - Madeira/ Alvenaria.....	03
1.7 - Alvenaria/ Metálica.....	07
1.8 - Concreto/ Metálica.....	08
2 – Cobertura	
2.1 - Cavaco.....	01
2.2 - Fibra cimento comum.....	02
2.3 - Alumínio.....	03
2.4 - Barro.....	03
2.5 - Fibra cimento Especial.....	04
2.6 - Laje.....	05
3 – Paredes	
3.1 - Taipa.....	01



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

3.2 - Madeira Beneficiada..... 02

3.3 - Madeira Tratada..... 03

3.4 - Alvenaria..... 06

3.5 - Laje..... 07

3.6 - Misto..... 04

4 - Piso

4.1 - Terra batida..... 01

4.2 - Cimentado..... 02

4.3 - Cerâmica..... 05

4.4 - Madeira beneficiada..... 07

5 - Esquadrias

5.1 - Sem Zero

5.2 - Madeira..... 01

5.3 - Madeira tratada..... 03

5.4 - Ferro..... 04

5.5 - Alumínio..... 05

5.6 - Especial..... 07

6 - Forro

6.1 - Sem..... Zero



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

6.2 - Madeira ou PVC.....	04
6.3 - Laje.....	06
6.4 - Gesso.....	04
6.5 - Especial.....	05
7 - Revestimento Interno	
7.1 - Sem.....	Zero
7.2 - Rebocado.....	03
7.3 - Cerâmica.....	05
7.4 - Especial.....	06
7.5 - Misto.....	04
8 - Revestimento Externo	
8.1 - Sem.....	Zero
8.2 - Rebocado.....	03
8.3 - Cerâmica.....	05
8.4 - Especial.....	06
9 - Pintura Externa	
9.1 - Sem.....	Zero
9.2 - Caiação.....	02
9.3 - Látex / óleo.....	03



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

9.4 - Especial.....	05
9.5 - Misto.....	04
10 - Pintura Interna	
10.1 - Sem.....	Zero
10.2 - Caiação.....	02
10.3 - Látex / óleo.....	03
10.4 - Especial.....	05
11 - Cozinha	
11.1 - Pia com azulejo.....	05
11.2 - Pia simples.....	02
11.3 - Sem.....	Zero
12 - Banheiro	
12.1 - Sem.....	Zero
12.2 - Banheiro Externo.....	01
12.3 - Banheiro Interno.....	03
12.4 - Dois internos.....	06
12.5 - Mais de dois internos.....	08
13 - Instalações de Água	
13.1 - Sem.....	Zero



ESTADO DE RONDÔNIA
MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
PODER EXECUTIVO

13.2 - Poço.....	01
13.3 - Poço com revestimento.....	02
13.4 - Rede pública.....	01
13.5 - Rede pública com reservatório.....	02
14 - Instalações Elétricas	
14.1 - Sem.....	Zero
14.2 - Aparente.....	01
14.3 - Semi embutida.....	03
14.5 - Embutida.....	06

SUBTABELA II-III	
FATORES CORRETIVOS DE CONSERVAÇÃO	
Nova / Ótima	1,10
Boa	1,00
Regular	0,90
Ruim	0,70