



Município de Ventania

Estado do Paraná

Av. Anacleto Bueno de Camargo, 825 – Centro – CEP 84345.000 – Fone: 42-3274-1144

www.ventania.pr.gov.br

Gabinete do Prefeito

LEI COMPLEMENTAR Nº 006, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2023

Súmula: Institui a nova Lei da Planta Genérica de Valores e o IPTU Social para fins de lançamento e cobrança dos impostos imobiliários, disciplina fórmula de cálculo, estabelece parâmetros e classificação das edificações do Município de Ventania e dá outras providências.

Faço saber que a Câmara Municipal de Ventania, Estado do Paraná, **aprovou**, e eu, **Prefeito Municipal**, nos termos preconizados na Lei Orgânica do Município sanciono a seguinte:

L E I:

CAPÍTULO I

DA APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO

Art. 1º - Fica aprovada a Planta de Valores, para efeito de apuração do valor venal dos imóveis sujeitos ao Imposto Predial e Territorial Urbano, constante das Tabelas em anexo.

Art. 2º - O valor do terreno, para efeito do lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (Territorial), será obtido através do produto de sua área pelo valor do metro quadrado conforme Anexo IV e a aplicação dos fatores de pedologia, topografia e situação, conforme constam a seguir:

I - FATOR PEDOLOGIA

O fator pedologia, referido pela sigla P, consiste na variação de 0,80 (zero vírgula oitenta) a 1,10 (um vírgula dez), atribuído ao terreno, através da seguinte tabela:

Pedologia do terreno coeficiente:

Normal - 1,10

Rochoso - 0,95

Inundável - 0,90

Alagado - 0,80

Combinação dos demais - 0,80

Arenoso - 1,00

II - FATOR TOPOGRAFIA

O fator topografia, referido pela sigla T, consiste na variação de 0,90 (zero vírgula noventa) a 1,20 (um vírgula vinte), atribuído ao terreno, através da seguinte tabela:

Topografia do terreno coeficiente:

Plano - 1,20

Irregular - 1,00

Aclive superior a 30% - 0,95

Declive superior a 20% - 0,90

III - FATOR SITUAÇÃO

O fator situação, referido pela sigla S, consiste na variação de 0,80 (zero vírgula oitenta) a 1,20 (um vírgula vinte), atribuído ao terreno, conforme sua situação dentro da quadra. O coeficiente de situação será obtido através da seguinte tabela:

Situação do terreno Coeficiente:

Encravado - 0,80

Uma frente - 1,00

Mais de uma frente - 1,20



Município de Ventania

Estado do Paraná

Av. Anacleto Bueno de Camargo, 825 – Centro – CEP 84345.000 – Fone: 42-3274-1144

www.ventania.pr.gov.br

Gabinete do Prefeito

Art. 3º - Fica, ainda, aprovado o valor básico por metro quadrado da área construída, para efeito de apuração do valor venal dos imóveis sujeitos ao Imposto Predial e Territorial Urbano, na quantia de 14,75143 UFM.

Art. 4º - Para obtenção do valor da edificação será realizada operação de multiplicação da área construída pelo valor unitário de metro quadrado correspondente ao tipo de construção, com aplicação do coeficiente do padrão construtivo conforme Anexo V, como segue:

I - PADRÃO CONSTRUTIVO

O Padrão Construtivo, referido pela sigla PC, consiste na variação de 0,80 (zero vírgula oitenta) a 1,20 (um vírgula vinte), aplicado à construção, conforme seu Padrão Construtivo, na seguinte forma:

Padrão Construtivo coeficiente:

Alto - 1,20

Normal - 1,10

Baixo - 1,00

Popular - 0,80

Art. 5º - O valor venal que servirá de base para o lançamento do Imposto Territorial será obtido pela multiplicação da área total do terreno pelo valor metro quadrado conforme Anexo IV, vinculados ao zoneamento da cidade apontado no mapa constante dos Anexos I e II e multiplicado pelos fatores de topologia, topografia e situação conforme art. 2º desta lei.

Art. 6º - O valor venal que servirá de base para o lançamento do Imposto Predial, será obtido pela soma do valor de edificação (Predial) e do terreno (Territorial), constante no Art. 3º, conforme fórmulas de cálculo no Anexo III.

Art. 7º - O valor venal total que servirá de base para o lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano será obtido a partir da somatória dos valores venais do terreno e da construção, de acordo com a fórmula constante no Anexo III.

Art. 8º - Fica o executivo autorizado a aplicar, através da edição de decreto, um redutor linear que incidirá sobre o valor do imposto, observado:

I - O redutor será publicado anualmente por ato do Executivo;

II - O prazo limite de utilização do redutor pelo Executivo não poderá ser superior a 10 (dez) anos;

III - A aplicação do redutor não poderá impactar mais que 30% (trinta por cento) ao ano, sobre o valor do imposto.

CAPÍTULO II DO IPTU SOCIAL

Art. 9º - Fica instituído o IPTU social para os imóveis situados nas áreas de ocupação clandestina, de propriedade do Município e regularizadas pelo Município, por família baixa renda, com valor fixo de 1 (um) UFM, até a regularização do imóvel, desde que atendidos cumulativamente os seguintes critérios:

§ 1º - Quanto ao possuidor/contribuinte responsável:

I - Não possuir outro imóvel registrado em seu nome;

II - Estar inscrito no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal - CadÚnico.

§ 2º - Quanto ao imóvel, estar em área clandestina ou invadida.

§ 3º - Para fins desta Lei, considera-se área de ocupação irregular aquela formada por assentamentos clandestinos em relação à titulação de seus ocupantes, em área de propriedade do Município.



Município de Ventania

Estado do Paraná

Av. Anacleto Bueno de Camargo, 825 – Centro – CEP 84345.000 – Fone: 42-3274-1144

www.ventania.pr.gov.br

Gabinete do Prefeito

§ 4º - O lançamento do IPTU, nos termos do *caput* deste artigo não implica no reconhecimento de direito real ao sujeito passivo.

§ 5º - O benefício concedido neste capítulo limita-se ao IPTU, não se estendendo a taxas e demais emolumentos cobrados pelo Município.

§ 6º - Além do disposto nos parágrafos anteriores, o valor venal do imóvel em área de ocupação irregular para fins de cobrança do IPTU, observará também o disposto nos artigos 3º e 4º desta Lei.

CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

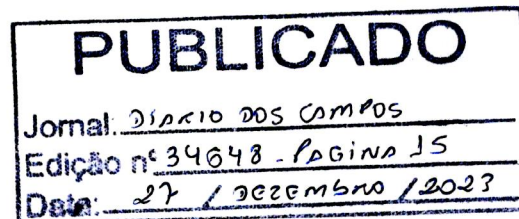
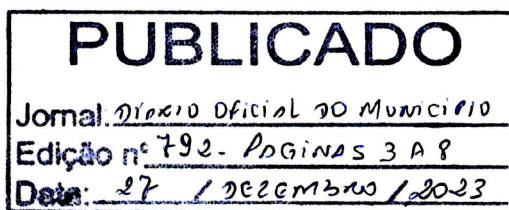
Art. 10 - As situações pertinentes não previstas nesta Lei poderá ser regulamentada por decreto do Executivo.

Art. 11 - Revoga-se a Lei Municipal nº 071, de 30 de dezembro de 1994, e demais disposições em contrário.

Art. 11 - Esta Lei Complementar entrará em vigor em 01 de janeiro de 2024.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE VENTANIA, Estado do Paraná, em 26 de dezembro de 2023.

JOSÉ LUIZ BITTENCOURT
Prefeito Municipal





Município de Ventania

Estado do Paraná

Av. Anacleto Bueno de Camargo, 825 – Centro – CEP 84345.000 – Fone: 42-3274-1144

www.ventania.pr.gov.br

Gabinete do Prefeito

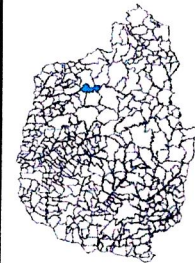
LEGENDA

- LOTES - NO - 03/ANO - SEUL
- SETEMA VIÁRIO
- Av. Principal
 - Estrada
 - Ferretil
 - Rodovias
 - Rodovias
- BETON - S. 1.ª ZONA
- 1.ª S. 1.ª ZONA
 - 2.ª S. 1.ª ZONA
 - 3.ª S. 1.ª ZONA
 - 4.ª S. 1.ª ZONA
 - 5.ª S. 1.ª ZONA

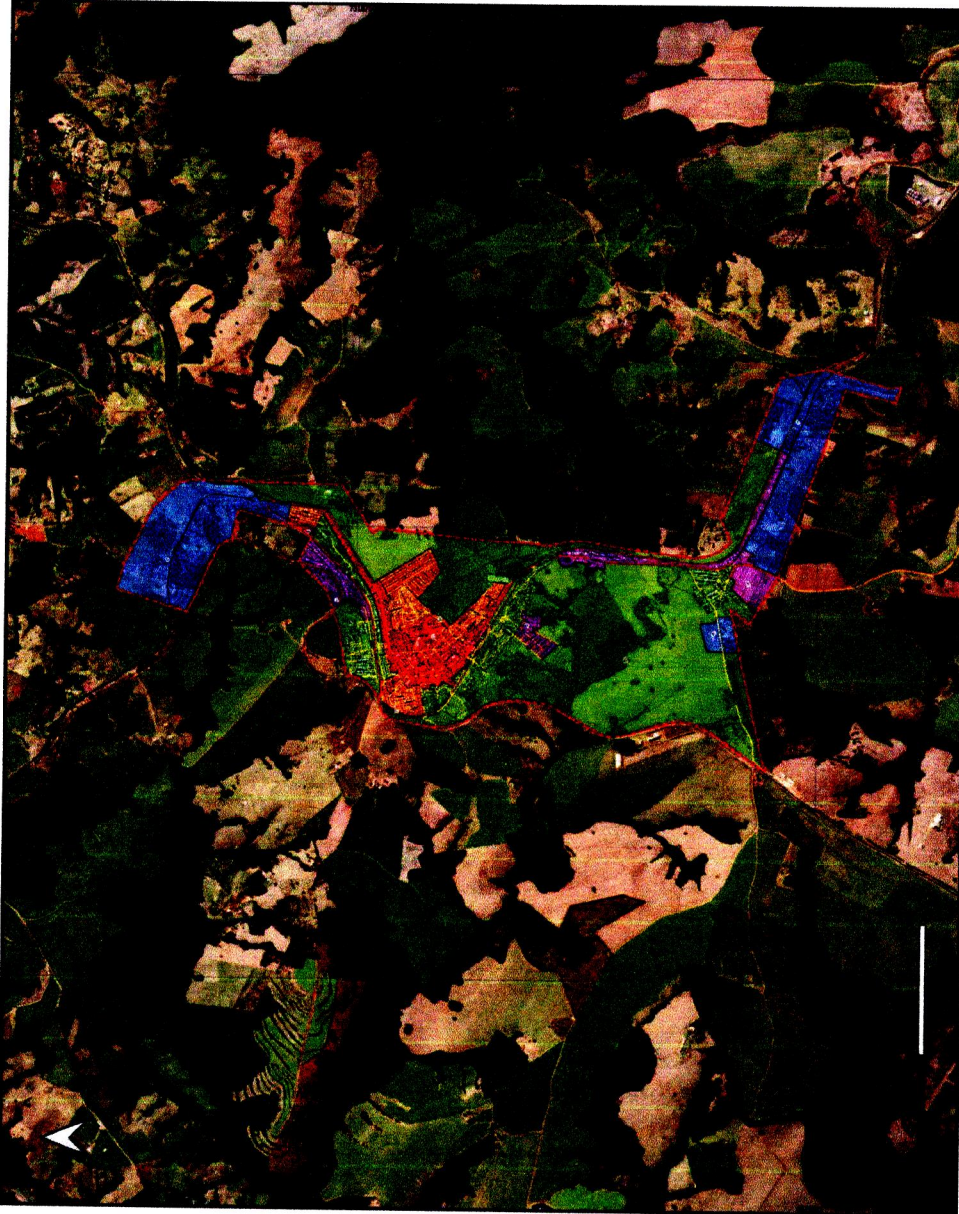
INFORMAÇÕES DO MAPA

SIRGAS 2000/UTM ZONA 22S

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO I - SETORES PLANTA GENÉRICA DE VALORES - VENTANIA SEDE





Município de Ventania

Estado do Paraná

Av. Anacleto Bueno de Camargo, 825 – Centro – CEP 84345.000 – Fone: 42-3274-1144

www.ventania.pr.gov.br

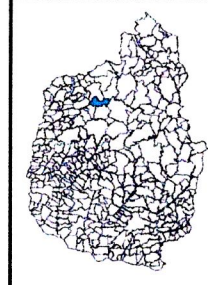
Gabinete do Prefeito

LEGENDA

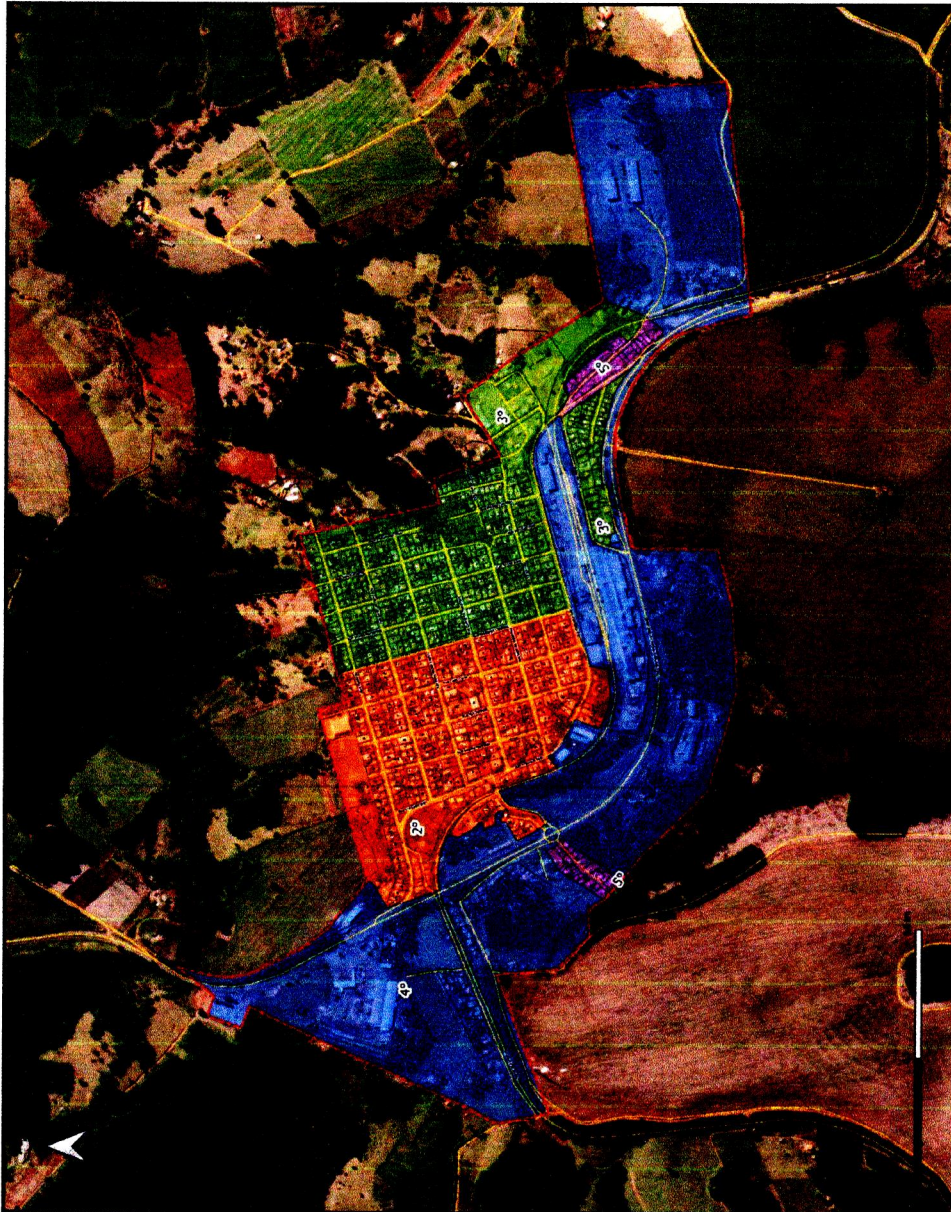
SISTEMA UNICO
- - - - - LIMITE DO MUNICÍPIO
- - - - - LIMITE DO DISTRITO BARRO PRETO
SETORES DOV
1 1ª ZONA
2 2ª ZONA
3 3ª ZONA
4 4ª ZONA
5 5ª ZONA

INFORMAÇÕES DO MAPA
SIRGAS 2000 UTM ZONA 22S
PROJ. METRO. PAR. DE 6300113
ESCALA 1:50.000

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - SETORES PLANTA GENÉRICA DE VALORES - DISTRITO BARRO PRETO





Município de Ventania

Estado do Paraná

Av. Anacleto Bueno de Camargo, 825 – Centro – CEP 84345.000 – Fone: 42-3274-1144

www.ventania.pr.gov.br

Gabinete do Prefeito

ANEXO – III

FÓRMULAS DE CÁLCULO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS

A) - VALOR VENAL DOS TERRENOS - TERRITORIAL (VV-T)

O valor venal de um terreno é calculado a partir da aplicação da seguinte fórmula:

$$\mathbf{VV-T = (AT-T) \times (Vu-TA) \times (FP) \times (FT) \times (FS)}$$

onde:

AT-T é a área total do terreno (em metros quadrados);

Vu-TA é o valor unitário do metro quadrado de terreno atualizado para o ano de lançamento (em reais), conforme Anexo IX;

FP é o Fator Pedologia, conforme tabela constante no Art. 2º - Item I desta Lei;

FT é o Fator Topografia, conforme tabela constante no Art. 2º - Item II desta Lei;

FS é o Fator Situação, conforme tabela constante no Art. 2º - Item III desta Lei.

No caso de existir mais de uma unidade, o cálculo do valor venal do terreno deve considerar a Fração Ideal de Terreno Comum correspondente a cada unidade autônoma, conforme a fórmula abaixo:

$$\mathbf{FI-TC = (T) / (U) \times (C)}$$

onde:

FI-TC é a Fração Ideal de Terreno Comum

T é a área total de terreno;

U é a área total construída das unidades no terreno;

C é a área total construída da unidade no terreno.

B) - VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO - PREDIAL (VV-C)

O valor venal da construção é calculado a partir da aplicação da seguinte fórmula:

$$\mathbf{VV-C = (Vu-CA) \times (AT-C) \times (PC)}$$

onde:

Vu-CA é o valor unitário do metro quadrado de construção atualizado para o ano de lançamento (em reais), conforme Art. 3º (Tipo de Construção);

AT-C é a área total da construção (em metros quadrados);

PC é o Padrão Construtivo, conforme tabela constante no Art. 4º - Item I desta Lei.

C) - VALOR VENAL DO IMÓVEL

O valor venal total dos imóveis é calculado a partir da somatória dos valores venais do terreno e da construção, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\mathbf{VV-I = (VV-T) + (VV-C)}$$

onde:

VV-I é o valor venal do imóvel;

VV-T é o valor venal do terreno (territorial), calculado conforme critérios estabelecidos no **Item A** deste Anexo;

VV-C é o valor venal da construção (predial), calculado conforme critérios estabelecidos no **Item B** deste Anexo.

No caso de prédios em condomínio (apartamentos), o valor venal do imóvel será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\mathbf{VV-I = (VV-T \times FI-TC) + VV-C}$$

onde:

VV-I é o valor venal do imóvel;

VV-T é o valor venal do terreno, calculado conforme critérios estabelecidos no **Item A** deste Anexo;

FI-TC é a Fração Ideal de Terreno Comum, calculada conforme critérios estabelecidos no Item A deste Anexo;

VV-C é o valor venal da construção, calculado conforme critérios estabelecidos no **Item B** deste Anexo.



Município de Ventania

Estado do Paraná

Av. Anacleto Bueno de Camargo, 825 – Centro – CEP 84345.000 – Fone: 42-3274-1144

www.ventania.pr.gov.br

Gabinete do Prefeito

ANEXO - IV

VALORES UNITÁRIOS EM UFM POR METRO QUADRADO DOS TERRENOS LOCALIZADOS POR SUBZONA

SETOR	COR	VM2
1ª SUBZONA		2,21271 UFM
2ª SUBZONA		1,77017 UFM
3ª SUBZONA		1,47514 UFM
4ª SUBZONA		1,18011 UFM
5ª SUBZONA		0,44254 UFM



Município de Ventania

Estado do Paraná

Av. Anacleto Bueno de Camargo, 825 – Centro – CEP 84345.000 – Fone: 42-3274-1144

www.ventania.pr.gov.br

Gabinete do Prefeito

ANEXO - V

Definição de Padrão Construtivo e Sistema de Pontuação: O padrão construtivo dos imóveis será aferido de acordo com a somatória da pontuação contida nos itens abaixo. Dessa forma, o critério de avaliação não será mais ao alvedrio do fiscal e sim de acordo com a presença das características contidas no imóvel a ser avaliado, conforme pontuação contida neste Anexo.

Tipo de Construção

- I - Alvenaria - 8 pontos
- II - Madeira - 2 pontos
- III - Concreto - 5 pontos
- IV - Mista (Alvenaria e Madeira) - 3 pontos
- V - Metálica - 5 pontos

Características

- I - Casa - 8 pontos
- II - Loja - 10 pontos
- III - Apartamento - 8 pontos
- IV - Barracão - 8 pontos

Utilização/Destinação

- I - Residencial - 8 pontos
- II - Comercial - 8 pontos
- III - Serviços - 8 pontos
- IV - Industrial - 8 pontos
- V - Pública - 3 pontos
- VI - Templo - 3 pontos
- VII - Lazer - 8 pontos
- VIII - Banco - 10 pontos

Posição 01

- I - Alinhada - 10 pontos
- II - Recuada - 5 pontos
- III - Fundos - 2 pontos

Posição 02

- I - Isolada - 5 pontos
- II - Superposta - 5 pontos
- III - Conjugada - 3 pontos
- IV - Conjugada/Superposta - 3 pontos
- V - Geminada - 5 pontos

Pintura Externa

- I - Sem Pintura - 1 pontos
- II - Especial - 10 pontos
- III - Com Pintura - 7 pontos
- IV - Caição - 2 pontos
- V - Óleo - 5 pontos
- VI - Verniz - 3 pontos

Acabamento Externo

- I - Sem - 0 ponto
- II - Fino - 10 pontos
- III - Médio - 8 pontos
- IV - Regular - 5 pontos



Município de Ventania

Estado do Paraná

Av. Anacleto Bueno de Camargo, 825 – Centro – CEP 84345.000 – Fone: 42-3274-1144

www.ventania.pr.gov.br

Gabinete do Prefeito

V - Ruim - 1 ponto

Cobertura

I - Telha de Amianto - 2 pontos

II - Alumínio - 3 pontos

III - Zinco - 3 pontos

IV - Telha Colonial - 10 pontos

V - Telha de Barro - 10 pontos

VI - Laje - 2 pontos

VII - Especial - 10 pontos

Esquadrias

I - Especial - 10 pontos

II - Alumínio - 8 pontos

III - Ferro - 5 pontos

IV - Madeira - 2 pontos

Pontuação e Classificação

Alto - 69 pontos acima = 1.20

Normal - 51 até 68 pontos = 1.10

Baixo - 38 até 50 pontos = 1.00

Popular - 0 até 37 pontos = 0.80