



ESTADO DE ALAGOAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCA DA MATA  
*Gabinete do Prefeito*



**LEI MUNICIPAL Nº 657, DE 31 DE DEZEMBRO DE 2013.**

**DISPÕE SOBRE A PLANTA GENÉRICA DE VALORES IMOBILIÁRIOS (VALOR DO METRO QUADRADO DE EDIFICAÇÕES E TERRENOS) DA ÁREA URBANA, PARA FINS DE CÁLCULO DO IPTU E ITBI.**

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE BOCA DA MATA, ESTADO DE ALAGOAS**, no uso de suas atribuições legais, com amparo no art. 44, inciso IV, da Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu **SANCIONO** a seguinte lei:

**CAPÍTULO I  
DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES**

**Art.1º** - Fica instituída a Planta Genérica de Valores do Município de Boca da Mata, constante no Anexo I desta Lei.

**Art. 2º** - Para efeitos de tributação, a apuração dos valores venais dos imóveis do Município de Boca da Mata será processada de acordo com as normas estabelecidas nesta Lei.

**CAPÍTULO II  
DA APURAÇÃO DOS VALORES VENAIS**

**Seção I  
Do valor venal dos terrenos**

**Art. 3º** - Os valores unitários por metro quadrado dos terrenos localizados em cada uma das zonas de valor são estabelecidos no Anexo I desta Lei.

**Parágrafo único.** As zonas de valor são delimitadas por códigos de logradouros definidas pela similaridade de suas características e valores de mercado, assinaladas no Anexo I desta Lei.

**Art.4º** - Os valores venais territoriais são determinados pelo resultado da multiplicação da área total, zona do terreno de código de logradouros, pedologia, topografia, situação da quadra e o índice de localização por bairro, fixados no Anexo I desta Lei.

## Seção II Do valor venal das edificações

**Art. 5º** - Os valores venais das edificações são determinados pelo resultado da multiplicação da área edificada da unidade, em metros quadrados, pelos respectivos valores genéricos unitários fixados pela Tabela IBGE-SINAP para o Estado de Alagoas, estado de conservação e padrão construtivo, fixado no Anexo II desta Lei.

**Art. 6º** - Entende-se por área edificada aquela delimitada pelos contornos das faces externas das paredes ou dos pilares da edificação, computando-se os ambientes denominados varandas ou terraços, desde que cobertos, e as áreas de piscina, quando existir abrigo para casa de máquinas, com bomba e sistema de filtragem.

**Parágrafo único.** Considera-se área de piscina a área correspondente ao espelho da água.

**Art. 7º** - A classificação das edificações será individual quando houver mais de uma edificação por lote ou inscrição imobiliária municipal.

## Seção III Do valor venal dos imóveis

**Art. 8º** - O valor venal dos imóveis corresponde ao resultado da soma dos valores venais das edificações e do terreno.

**Parágrafo único.** Nos casos de condomínios edilícios, horizontais ou verticais, os valores venais serão calculados considerando-se as respectivas frações ideais dos terrenos e/ou das edificações.

**Art. 9º** - O valor venal dos imóveis corresponde ao resultado da soma dos valores venais das edificações e do terreno.

## Seção IV Do cálculo do IPTU

**Art. 10** - Apurado o valor venal do imóvel, este se sujeitará às alíquotas abaixo para a determinação do Imposto Predial e Territorial Urbano:

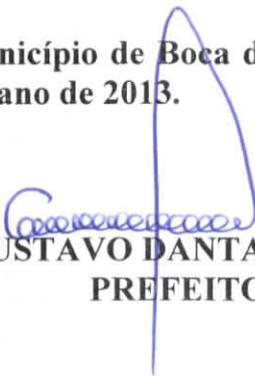
I – Edificações Residenciais.....	0,5 %
II – Terrenos não edificados.....	2,0 %
III – Outras imóveis edificados.....	1,0 %

## CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 11** - Esta Lei revoga as disposições em contrário.

**Art. 12** - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, gerando efeitos, no que couber, a partir do primeiro dia do exercício seguinte ao de sua publicação.

**Gabinete do Prefeito do Município de Boca da Mata, Estado de Alagoas, aos 31 dias do mês de dezembro do ano de 2013.**



**GUSTAVO DANTAS FEIJÓ**  
**PREFEITO**

**Publicada, Registrada e Arquivada pela Secretaria Municipal de Administração, em 31 de dezembro de 2013.**



**ELDER RODRIGUES PEREIRA**  
**Secretário Municipal de Administração**



ESTADO DE ALAGOAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCA DA MATA  
*Gabinete do Prefeito*



**LEI MUNICIPAL Nº 657, DE 31 DE DEZEMBRO DE 2013.**

**ANEXO I**

**Fórmula para cálculo de Valor Venal do Terreno:**

O valor venal do terreno (VVT) será obtido aplicando-se a fórmula:

$$VVT = ARETER \times ZT \text{ DO CODLOG} \times S \times P \times T, \text{ onde:}$$

a) ARETER = Área do terreno

b) FRAIDET = Fração ideal do terreno, em casos estabelecidos pelo art. 8º § único desta Lei. Cálculo a seguir :

$$FRAIDE = ARETER \times AREUNI / ARETOT$$

Areuni = Área da Unidade Construída  
Aretot = Área Total Construída

c) ZT do Codlog = Zona do terreno do código de logradouros = composto por 30 valores em R\$:

1-) 35,00	11-) 86,85	21-) 131,34
2-) 38,59	12-) 91,19	22-) 137,90
3-) 42,35	13-) 95,53	23-) 140,70
4-) 46,58	14-) 100,31	24-) 145,62
5-) 51,24	15-) 105,33	25-) 150,71
6-) 56,36	16-) 110,59	26-) 155,99
7-) 62,00	17-) 114,46	27-) 161,45
8-) 68,20	18-) 118,46	28-) 167,00
9-) 75,02	19-) 122,61	29-) 175,35
10-) 82,52	20-) 126,90	30-) 184,11

d) Coeficiente corretivo da situação referido pela sigla "S", consiste em um grau, atribuído ao imóvel conforme sua situação mais ou menos favorável, dentro da quadra:

O coeficiente da situação será obtido através da seguinte tabela:

SITUAÇÃO NA QUADRA	COEFICIENTE
--------------------	-------------

RUA ROSALVO PINTO DÂMASO, Nº 224, PRAÇA PADRE CÍCERO  
BOCA DA MATA – ALAGOAS – CEP. 57680-000  
TELEFONES (0..82) 3279-1309 / 3279-1487  
[bocadamata@ig.com.br](mailto:bocadamata@ig.com.br)

Meio de Quadra	1.00
Esquina	1,10
Vila	0.80
Encravada	0.60
Quadra	1,00
Gleba	0,70
Mais de uma frente	1,15
Condomínio Fechado	1,20

e) Coeficiente corretivo de pedologia representado pela sigla "P". O fator de pedologia agrega maior ou menor valor a um determinado terreno a partir da conformação do solo do mesmo conforme exposto a seguir:

O coeficiente de pedologia ou solo será obtido através da seguinte tabela:

#### **P – FATOR DE PEDOLOGIA**

Inundável	0,80
Firme	1,00
Alagado	0,60
Rochoso	0,80
Arenoso	0,90
Comb. demais	0,70
Mangue/Duna	0,70
Área de Risco	0,50

f) Coeficiente corretivo da situação referido pela sigla "T". O fator de topografia aprecia ou deprecia o terreno em função dos acidentes existentes, ou não, no local onde se situa a propriedade segundo descrita abaixo:

O coeficiente de topografia ou perfil será obtido através da seguinte tabela:

#### **T – FATOR DE TOPOGRAFIA**

<b>TOPOGRAFIA OU PERFIL</b>	<b>COEFICIENTE</b>
Plano	1,00
Acima do nível	0,90
Abaixo do nível	0,70
Reduz. Capacitação	0,80
Área imp. Const.	0,60
Irregular	0,70



ESTADO DE ALAGOAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCA DA MATA  
*Gabinete do Prefeito*



**LEI MUNICIPAL Nº 657, DE 31 DE DEZEMBRO DE 2013.**

**ANEXO II**

**FÓRMULA DO VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO:**

$VE = AREUNI \times \text{Valor GENCERICO do m2 de construção} \times ESTCON \times PADCON \times ANOCON \times X$ , ONDE:

a) VE = Valor da Edificação

b) AREUNI = Área da unidade construída em metros quadrados;

c) Valor Genérico do M2 de construção: R\$ 186,00 (Tabela IBGE-SINAPI/11.2013 para o estado de Alagoas- R\$ 845,46, expurgados 45% da mão de obra e aplicados 60% na margem de segurança);

d) ESTCON = Estado de Conservação. O fator de Conservação da edificação explica a parte da variação do valor venal da edificação a partir da qualidade dos materiais e dos serviços de conservação e manutenção empregados no imóvel, conforme discriminado a seguir:

FATOR DE CONSERVAÇÃO	PESOS DO FATOR
Conservação Ótima	1,10
Conservação Boa	1,00
Conservação Regular	0,90
Sem Conservação/Ruim	0,70

e) PADCON = Padrão Construtivo. O fator de Padrão Construtivo faz parte do conjunto de fatores que explicam parte da variação do valor venal da construção através da qualidade dos materiais e dos serviços empregados no imóvel, definindo desse modo um padrão construtivo para a propriedade. A seguir são expostos os valores:

FATOR DE PADRÃO CONSTRUTIVO	PESOS DO FATOR
-----------------------------	----------------

Padrão Alto	1,15
Padrão Médio	1,00
Padrão Popular	0,80
Padrão Baixa Renda	0,60

f) ANOCON = Ano de Construção/ Reforma. Considera-se o ano de início da construção a data para o início da contagem. No caso de imóveis reformados ou reconstruídos será considerado ANOCON, o ano que ocorreu a intervenção.

<b>FATOR ANO DE CONSTRUÇÃO</b>	<b>PESOS DO FATOR</b>
Até 05 anos	1,00
Até 10 anos	0,90
Até 20 anos	0,80
Até 30 anos	0,70
Até 50 anos	0,60
Acima 50 anos	0,40