

ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRA DO MEL

SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL  
LEI COMPLEMENTAR Nº 1084/2024

LEI COMPLEMENTAR Nº 1084 DE 30 DE DEZEMBRO 2024.

Inclui dispositivos e altera o Código Tributário Municipal do Município de Serra do Mel/RN, Lei nº 537, de 22 de dezembro de 2014.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO de Serra do Mel, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguintes Lei:

Art. 1º - A lei nº 537, de 22 de dezembro de 2014 passa vigorar com as seguintes alterações:

ANEXO XII  
PLANTA GENÉRICA DE VALORES  
MODELO MATEMATICO DE AVALIAÇÃO E DOS ENQUADRAMENTOS DOS TERRENOS E EDIFICAÇÕES

1. O valor venal do bem imóvel será obtido através da soma do valor do terreno ao valor venal da edificação, de acordo com a seguinte fórmula:  
 $VVI = VVT + VVE$ , onde:  
VVI = Valor venal do imóvel;  
VVT = valor venal do terreno;  
VVE = valor venal da edificação (benfeitorias).
- 1.1. Nos condomínios Horizontais ou Verticais, onde a área do condomínio não possuir inscrição própria, deve-se calcular a fração ideal de terreno e fração ideal de edificação, a ser agregada no valor venal do terreno e da edificação, mediante cálculo aritmético proporcional à área ideal de terreno da unidade.
2. A apuração do Valor Venal do Terreno (VVT) obedecerá a seguinte equação matemática:  
 $VVT = At \times VMSF \times FSQ \times FT \times FP \times FGL$ , onde:  
VVT = Valor Venal do Terreno;  
At = Área do Terreno;  
VMSF = Valor do metro quadrado por Setor Fiscal (TABELA I);  
FSQ = Fator de influência da Situação na Quadra (TABELA II);  
Coeficiente corretivo consistente em um grau, atribuído ao imóvel conforme sua situação mais ou menos favorável, dentro da quadra.  
FT = Fator de influência da Topografia do Terreno (TABELA II);  
O fator de topografia aprecia ou deprecia o terreno em função dos acidentes existentes, ou não, no local onde se situa a propriedade.  
FP = Fator de influência da Pedologia do Terreno (TABELA II);  
O fator de pedologia agrega maior ou menor valor a um determinado terreno a partir da conformação do solo.  
FGL = Fator Gleba (TABELA II)  
Consiste em um grau a ser atribuído ao imóvel com área superior a 2.000m², destina-se a corrigir o valor venal de terrenos não urbanizados ou loteados.

TABELA I  
REGIONAL E DEFINIÇÃO DE LOCALIZAÇÃO CARTOGRÁFICA

| MUNICÍPIO DE SERRA DO MEL/RN |                 |           |
|------------------------------|-----------------|-----------|
| BAIRRO/CÓDIGO                | SETORES FISCAIS | VALOR M²  |
| CENTRO                       | S. F. 01        | R\$ 40,00 |
| CENTRO                       | S. F. 02        | R\$ 20,00 |
| CENTRO                       | S. F. 03        | R\$ 30,00 |
| CENTRO                       | S. F. 04        | R\$ 10,00 |

Delimitação do perímetro urbano, distrito, bairros. Delimitação dos Setores Fiscais, valores por m². Determinado os códigos de Regional e Bairro

TABELA II  
FATORES PARA APURAÇÃO DO VALOR VENAL DOS TERRENOS

| Cód. | FSQ                    | Fator | Cód. | FT                      | Fator | Cód. | FP               | Fator |
|------|------------------------|-------|------|-------------------------|-------|------|------------------|-------|
| 01   | Meio de Quadra         | 1,00  | 01   | Plano                   | 1,00  | 01   | Firme            | 1,00  |
| 02   | Esquina                | 1,20  | 02   | Abaixo do nível         | 0,80  | 02   | Arenoso          | 0,90  |
| 03   | Vila-conj. Popular     | 0,85  | 03   | Acima do nível          | 0,90  | 03   | Rochoso          | 0,80  |
| 04   | Encravado              | 0,70  | 04   | Reduzida. Capacitação   | 0,75  | 04   | Imundável        | 0,60  |
| 05   | Mais de 2 frentes      | 1,10  | 05   | Área impede. construção | 0,50  | 05   | Área de risco    | 0,50  |
| 06   | TP tangente área rural | 0,75  | 06   | Irregular               | 0,85  | 06   | Mais de um fator | 0,70  |

| Cód. | FATOR GLEBA (FGL) – ÁREA TERRENO | Fator |
|------|----------------------------------|-------|
| 01   | Área até 2.000 M²                | 1,00  |

|    |                              |      |
|----|------------------------------|------|
| 02 | Área de 2.000,01 a 3.000 M²  | 0,95 |
| 03 | Área de 3.000,01 a 4.500 M²  | 0,90 |
| 04 | Área de 4.500,01 a 6.000 M²  | 0,85 |
| 05 | Área de 6.000,01 a 8.000 M²  | 0,80 |
| 06 | Área de 8.000,01 a 10.000 M² | 0,70 |
| 07 | Área acima de 10.000 M²      | 0,60 |

Quando o imóvel possuir mais de uma frente, considera-se para fins de enquadramento, a face voltada para a rua/avenida de maior valorização.

2.1. Nos casos de terrenos com mais de uma edificação independente (edifícios de apartamentos e ou salas, condomínios, vilas, etc.), o Valor Venal será apurado encontrando-se a fração ideal do terreno pela fórmula que se segue:  $At = S \times Au$ , onde: Atc

At = Fração ideal de terreno;

S = Área total do terreno;

Atc = Área total construída;

Au = Área da unidade em referência.

Esta fração ideal possibilitará o cálculo do valor venal do terreno correspondente à unidade imobiliária.

3. A apuração do Valor Venal da Edificação (VVE) obedecerá a seguinte equação matemática:  $VVE = Ac \times PC \times SR \times FC$ , onde;

VVE = Valor Venal da Edificação;

AC = Área Construída;

PC = Valor do Metro Quadrado correspondente ao Padrão Construtivo (TABELAS III e IV);

SR = Fator Situação do Imóvel em relação ao logradouro (TABELA III);

FC = Fator Conservação do Imóvel (TABELA III).

Em se tratando de apartamentos, a área da edificação é o somatório da área privativa mais a fração ideal correspondente à área de uso comum.

TABELA III

VALOR DO METRO QUADRADO DAS EDIFICAÇÕES – PADRÃO CONSTRUTIVO

|                                                                                       |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1 – Uso Residencial                                                                   |                |
| Padrão Construtivo (PC)                                                               | Valor do M²/RS |
| Alto                                                                                  | R\$ 100,00     |
| Médio                                                                                 | R\$ 80,00      |
| Baixo                                                                                 | R\$ 60,00      |
| Popular                                                                               | R\$ 40,00      |
| 2 – Uso Não Residencial – Edifícios comerciais (salas e lojas).                       |                |
| Padrão Construtivo (PC)                                                               | Valor do M²/RS |
| Alto                                                                                  | R\$ 180,00     |
| Médio                                                                                 | R\$ 160,00     |
| Baixo                                                                                 | R\$ 140,00     |
| Popular                                                                               | R\$ 100,00     |
| 3 – Uso Não residencial – Edifícios comerciais e industriais com dois ou mais andares |                |
| Padrão Construtivo (PC)                                                               | Valor do M²/RS |
| Alto                                                                                  | R\$ 220,00     |
| Médio                                                                                 | R\$ 180,00     |
| Baixo                                                                                 | R\$ 140,00     |
| Popular                                                                               | R\$ 100,00     |
| 4 – Galpão Industrial, telheiro, barracao e similares                                 |                |
| Padrão Construtivo (PC)                                                               | Valor do M²/RS |
| Alto                                                                                  | R\$ 130,00     |
| Médio                                                                                 | R\$ 110,00     |
| Baixo                                                                                 | R\$ 90,00      |

TABELA IV

FATORES PARA APURAÇÃO DO VALOR VENAL EM RELAÇÃO A RUA

|      |                      |       |      |                            |       |
|------|----------------------|-------|------|----------------------------|-------|
| Cód. | Situação na Rua (SR) | Fator | Cód. | Estado do Conservação (FC) | Fator |
| 01   | Frente               | 1,00  | 01   | Ótimo                      | 1,00  |
| 02   | Fundos               | 0,70  | 02   | Bom                        | 0,90  |
| 03   | Vila                 | 0,80  | 03   | Regular                    | 0,80  |
| 04   | Galeria              | 0,90  | 04   | Ruim/Mal/Desgate           | 0,65  |
| 05   | Subsolo              | 0,60  | -    | -                          | -     |

Art. 2º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos a partir de 01 de janeiro de 2025.

Art. 3º - Revogam-se as disposições em contrário.

Serra do Mel/RN, 30 de Dezembro de 2024.

JOSIVAN BIBIANO DE AZEVEDO

Prefeito Municipal

Publicado por:

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Rio Grande do Norte no dia 30/12/2024. Edição 3444a  
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:  
<https://www.diariomunicipal.com.br/femurn/>