



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE DE SERGIPE
GABINETE DA PREFEITA

**DECRETO N. 1.393/2022
DE 08 DE AOSTO DE 2022**

PUBLICADO

Em 08/08/2022
Assinatura

DISPOE SOBRE A PLANTA GENÉRICA DE VALORES, PARA LANÇAMENTO E COBRANÇA DOS IMPOSTOS IMOBILIÁRIOS, DISCIPLINA FÓRUMULA DE CÁLCULO, ESTABELECE PARÂMETROS E CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE MONTE ALEGRE DE SERGIPE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A PREFEITA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE DE SERGIPE, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Lei Orgânico Municipal e a Lei Complementar Municipal nº 11/2014, **DECRETA**:

Considerando, o que dispõe o art. 201 da Lei Complementar Municipal nº 11/2014 que trata do Código Tributário do Município de Monte Alegre de Sergipe;

Considerando, o que dispõe o paragrafo 1º do art. 202 da Lei Complementar Municipal nº 11/20214 que trata do Código Tributário do Município de Monte Alegre de Sergipe;

DECRETA:

CAPÍTULO I CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Art. 1º – Fica instituída a Planta Genérica de Valores, para lançamento de valores e cobrança dos impostos imobiliários, disciplina fórmula de cálculo, estabelece parâmetros e classificação das edificações do município de Monte Alegre de Sergipe e dá outras providências.

I – Os fatores de cálculo dos terrenos estão relacionados no Anexo I, parte integrante deste Decreto;

II – Fatores de correções de cálculos das melhorias públicas estão relacionadas no Anexo I, parte integrante deste Decreto;

III – Fatores de correções de cálculos do metro quadrado unitário por setores fiscais, estão relacionados no Anexo I, parte integrante deste Decreto;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE DE SERGIPE
GABINETE DA PREFEITA

IV – Fatores de cálculos de metro quadrado construído, estão relacionados no Anexo II, parte integrante deste Decreto;

V – Os fatores de cálculo das edificações estão relacionados no Anexo II, parte integrante deste Decreto;

VI – A Cartografia que compõe a Planta Genérica de Valores do município são aquelas relacionadas no Anexo III, parte integrante deste Decreto.

Art. 2º – Para efeitos de lançamentos e cobranças do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, a apuração dos valores venais dos imóveis do município de Monte Alegre de Sergipe será processada de acordo com as normas estabelecidas neste Decreto e na Lei Complementar Municipal n 11/2014.

CAPÍTULO II
DA APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO
SEÇÃO I

Art. 3º – O valor dos imóveis correspondente ao resultado da soma dos valores venais das áreas edificadas e não edificadas.

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

Art. 4º – O valor venal do imóvel será determinado em virtude dos seguintes itens, tomados em conjunto:

- I – Características do terreno;
- II – Área, localização e situação;
- III – Topografia e pedologia (solo);
- IV – Características da Construção:
 - a) Área e estado de conservação;
 - b) Alinhamento e posição;
 - c) Fatores de melhorias públicas.
- V – Características do Mercado:
 - a) Preços correntes (atualizado na região);
 - b) Custos de produção (tabela SINAPI/IBGE/CAIXA/SERGIPE)

Art. 5º – O valor venal do imóvel procederá na aplicação da seguinte fórmula de cálculo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE DE SERGIPE
GABINETE DA PREFEITA

FÓRMULA	FATOR	DESCRIÇÃO
$(VVI) = VVT + VVE$	VVI	VALOR VENAL DO IMÓVEL
	VVT	Valor Venal do Terreno
	VVE	Valor Venal da Edificação

SEÇÃO II DO VALOR VENAL DO TERRENO

Art. 6º – Os valores unitários por metro quadrado dos terrenos localizados em cada um dos setores fiscais são aqueles estabelecidos no Anexo I, constantes na Tabela III, deste Decreto.

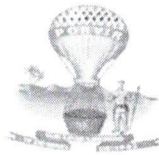
FÓRMULA	FATOR	DESCRIÇÃO
$VVT = TESFIC \times VLZT \times S \times P \times T \times FMP$	VVT	VALOR VENAL DO TERRENO
	TESFIC	Testada Fictícia: $\frac{2 \times TP \times PP}{30 + PP}$
	VLZT	Valor da Zona do Terreno
	30	Profundidade Padrão
	TP	Testada Principal
	PP	Profundidade
	S	Classificação da Situação do Imóvel.
	P	Classificação da Pedologia do Imóvel
	T	Classificação da Topografia do Terreno.
FMP	Fator de Melhorias Públicas	

§ 1º. O “S”: Fator corretivo quanto a situação do imóvel na quadra. Consiste em um grau, atribuído ao imóvel conforme sua situação mais ou menos favorável, dentro da quadra

§ 2º. O “P”: Fator corretivo quanto à pedologia. O fator de pedologia agrega maior ou menor valor a um determinado terreno a partir da conformidade do solo.

§ 3º. O “T”: Fator corretivo quanto à topografia. O fator de topografia aprecia ou deprecia o terreno em função dos acidentes existentes, ou não, no local onde se situa a propriedade.

Art. 7º - Ocorrendo imóvel situado em condomínios horizontais ou verticais onde a Área Total Construída maior que Área Construída da Unidade, calcular a Fração Ideal de testada fictícia através da seguinte fórmula:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE DE SERGIPE
GABINETE DA PREFEITA

FÓRMULA	FATOR	DESCRIÇÃO
$(\text{FRAIDET}) = (\text{TESFIC} \times \text{AREUNI}) / \text{ARETOT}$	(FRAIDET)	FRAÇÃO IDEAL DE TESTADA FICTÍCIA
	AREUNI	Área da Unidade Construída
	ARETOT	Área Total Construída

§1º - A classificação quanto à qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizada na construção.

FC – Fator Corretivo

RES – uso do imóvel residencial

Outros – uso do imóvel diferente de residencial

§2º - Enquadram-se como Edificações Especiais: Ginásios Esportivos, Estádios de Futebol, Aeroportos, Portos, Rodoviárias, Centros de Convenções, Parques aquáticos, Palácios. Ou seja, são edificações de destinação exclusiva e incomuns no cenário urbano.

§3º - São classificados como Outros: Depósitos, Mercarias, Galpões, Bares, Escolas, Hospitais, Industrias, Serviços Públicos, Garagens, Igrejas e Templos.

Art. 8º - Os valores unitários de terreno são definidos da seguinte maneira:

I – preços correntes das transações e das ofertas praticadas no mercado imobiliário;

II – características da região em que se situa o imóvel:

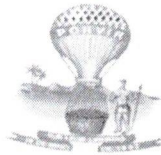
- da infraestrutura dos serviços públicos existentes no logradouro;
- dos polos turísticos, econômicos, e de lazer que exerçam influência no funcionamento do mercado imobiliário;
- das características físicas de topografia, pedologia e acessibilidade dos terrenos;

III – a política de ocupação do espaço urbano definido através da Lei do Plano Diretor e da Lei do Uso e Ocupação do Solo.

§1º - Os códigos e valores do metro linear da TF (testada fictícia) são os definidos neste Decreto;

§2º - O valor unitário de metro linear de testada fictícia de cada face de quadra do logradouro público corresponderá:

I – no caso de imóvel de natureza territorial à face de quadra do logradouro relativo a frente indicada no título de propriedade e na falta deste, à face de quadra do logradouro de maior valor para a qual o terreno tenha a frente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE DE SERGIPE
GABINETE DA PREFEITA

II – no caso do imóvel predial, à face de quadra do logradouro relativo a frente indicada no título de propriedade e na falta deste, à face de quadra do logradouro relativo a frente principal da edificação.

III - tratando-se de terreno encravado, à face de quadra do logradouro que lhe dá acesso e na hipótese de mais de um acesso, à face de quadra do logradouro de maior valor.

§3º - Para fins do inciso anterior considera-se terreno encravado aquele que não se comunique com a via pública, exceto por servidão de passagem por outro imóvel.

§4º - Para efeito de valoração dos logradouros, considerará os seguintes indicadores:

I - localização, área, característica e destinação dos imóveis situados no logradouro;

II - equipamentos urbanos existentes no logradouro;

III - preços correntes das alienações de imóveis no mercado imobiliário, relativos ao logradouro;

IV - outros elementos técnicos relacionados com o logradouro.

Art. 9º - Fica definido o valor do metro quadrado de construção com base nos seguintes elementos:

V - tipo de construção;

VI - Valores praticados no mercado imobiliário;

VII - quaisquer outros dados informativos obtidos pela repartição competente.

Art. 10 - Para os efeitos do IPTU, considera-se:

§1º - edificado: o imóvel dotado de área construída destinada ao uso para fins de moradia ou para instalação de qualquer atividade;

§2º - não edificado: o imóvel não dotado de área construída ou cuja construção não se preste aos fins previstos no §1º, ou se encontre em andamento, paralisada, condenada, em ruínas, ou em demolição.

§3º - Quando a edificação se enquadrar em mais de um Tipo de Construção, será aplicado o Tipo de Construção de maior valor por metro quadrado.

Art. 11 - A parte do terreno que exceder de 5 (cinco) vezes a área edificada, observadas as condições de ocupação do terreno definidas por legislação disciplinadora do uso e ocupação do solo, fica sujeita à incidência do imposto calculado com aplicação da alíquota prevista para o imóvel não edificado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE DE SERGIPE
GABINETE DA PREFEITA

Art. 12 - Aplicar-se-á o critério de arbitramento para a fixação do valor venal, quando:

I - o contribuinte impedir o levantamento dos elementos integrantes do imóvel, necessários à apuração do seu valor venal;

II - o imóvel se encontrar fechado ou inabitado e não for localizado o seu proprietário ou responsável.

Parágrafo único - Nos casos dos incisos I e II deste artigo, o cálculo dos fatores tidos como inacessíveis será feito por estimativa, considerando-se os elementos circunvizinhos e comparando-se o tipo de construção com os prédios semelhantes.

SEÇÃO III DO VALOR VENAL DAS EDIFICAÇÕES

Art. 13 - Os valores venais da edificação (VVE) resultarão na aplicação da fórmula de cálculo a seguir:

FÓRMULA	FATOR	DESCRIÇÃO
$(VVE) = VGm2E \times SITRUA \times ESTCON \times PADCON \times AREUNI$	(VVE)	VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO
	VGm2E	Valor Genérico do Metro Quadrado da Edificação
	SITRUA	Situação da Rua
	ESTCON	Estado de Conservação
	PADCON	Padrão Construtivo

§ 1º. 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 bombas e sistema de filtragem.

I – SITRUA – Situação da Rua (classifica a edificação em relação ao logradouro onde o imóvel fica situado)

II – ESTCON – Estado de Conservação (classifica a edificação em relação a sua preservação e aparência)

III – PADCON – Padrão Construtivo (Fator determinado pelo somatório dos pontos referentes as características do imóvel)

§ 2º. A classificação das edificações será individual, havendo mais de uma edificação no mesmo lote já cadastrado no banco de dados do município, se faz necessário um desmembramento para que se cria uma nova inscrição imobiliária municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE DE SERGIPE
GABINETE DA PREFEITA

CAPÍTULO IV DOS LOTEAMENTOS URBANOS E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E VERTICAIS

Art. 20º - O lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, incide sobre os imóveis dos novos loteamentos para fins urbanos executados no município de Monte Alegre de Sergipe, somente poderá ser efetuado em nome da pessoa física ou jurídica adquirente do imóvel (lote), na forma da legislação pertinente e posterior a finalização dos serviços de obras de infraestrutura e da concludente deliberação por parte do setor responsável da Administração Pública Municipal.

Parágrafo Único – o lançamento do IPTU antes da finalização dos serviços de obras de infraestrutura e da liberação total do empreendimento, será efetuado em nome do proprietário da área objeto do parcelamento.

CAPÍTULO V DO PROGRAMA DE INCENTIVOS AO “IPTU+JUSTO”

Art. 21 - Com o objetivo de valorizar o contribuinte que não possua nenhum débito junto ao cadastro mercantil ou imobiliário deste município, fica instituído o PROGRAMA DE INCENTIVO “IPTU+JUSTO”.

Art. 22 - O programa “IPTU+JUSTO” visa recompensar o contribuinte que se encontre Adimplente com o fisco municipal até o final do exercício financeiro.

§1º. Fica autorizada a redução de até 50% (cinquenta por cento) sobre o valor a ser pago a título de IPTU em parcela única, sempre que os valores obtidos se mostrarem elevados para os padrões de renda da população local, independentemente da região em que se encontrar o imóvel em consideração.

- I. O desconto previsto no §1º, somente será concedido aos contribuintes que:
 - a. Não possuem débitos vencidos junto ao fisco municipal, inscrito ou não na dívida ativa deste município até 31 de dezembro do anterior ao lançamento do IPTU e;
 - b. Não possuírem débitos em parcelamento, de qualquer natureza;
 - c. Manterem suas calçadas bem cuidadas permitindo uma boa acessibilidade ao transeunte.

§2º. O não pagamento do tributo mencionado neste artigo, relativo a um determinado ano, antes de completar os 04 (quatro) anos consecutivos, acarretará na perda da recompensa ou (bônus) acumulado, podendo ser reiniciado a contagem da recompensa (bônus) a partir da nova ADIMPLENCIA, do contribuinte.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE DE SERGIPE
GABINETE DA PREFEITA

Art. 23. Fica autorizado o parcelamento do IPTU em até 10 parcelas mensais, sendo que caso o contribuinte opte pelo parcelamento, não será contemplado pelo desconto do Programa IPTU+JUSTO conforme o Art. 22.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 24. Fica determinado que todos os assuntos correlatados ao cadastro imobiliário dos contribuintes será atribuição do Departamento de Cadastro Imobiliário, vinculado a Secretaria Municipal de Finanças.

Art. 25. A inscrição imobiliária é composta das seguintes informações: Distrito - Quadra - Face - Lote - Unidade.

§1º - Os setores fiscais 05 ao 30 ficam localizados na Zona Urbana, Distrito 01, do município de Monte Alegre de Sergipe, conforme Anexo III deste Decreto.

§2º - Os setores 01 a 04 ficam localizados na Zona de Expansão, Distrito 02 do município de Monte Alegre de Sergipe.

§3º - Ficam definidos os seguintes distritos:

- a) Distrito 01 – Zona Urbana Central (Anexo III);
- b) Distrito 02 – Zona de Expansão
- c) Distrito 03 – Zona Rural

Art. 26. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogada as disposições em contrário.

Gabinete da Prefeita Municipal de Monte Alegre de Sergipe, em 08 de Agosto de 2022.


Marinez Silva Perreira Lino
Prefeita



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE DE SERGIPE
GABINETE DA PREFEITA

ANEXO I FATORES DE CORREÇÃO DOS TERRENOS

TABELA I

CÓD.	SITUAÇÃO	FC	CÓD.	TOPOGRAFIA	FC	CÓD.	PEDOLOGIA	FC
01	CONDOMÍNIO HORIZONTAL	1,2	01	ABAIXO NÍVEL	0,7	01	ALAGADO	0,6
02	ENCRAVADA	0,6	02	ACIMA NÍVEL	0,9	02	ÁREA DE RISCO	0,4
03	ESQUINA	1,1	03	ÁREA IMPRÓPRIA E/OU IMPEDE CONSTRUÇÃO	0,5	03	ARENOSO	0,9
04	GLEBA	0,8	04	IRREGULAR	0,8	04	FIRME	1,1
05	QUADRA	1	05	PLANO AO NÍVEL	1,1	05	INUNDÁVEL	0,9
06	MAIS DE DUAS FRENTE	1,1	06	REDUZIDA CAPACITAÇÃO	0,6	06	ROCHOSO	0,8
07	MEIO DE QUADRA	1,0	-	-X-	-	07	COMBINAÇÃO DOS DEMAIS	0,7
08	VILA	0,8	-	-X-	-	08	-X-	-

CÓD	SITUAÇÃO NA RUA-SITRUA	FC %	CÓD	ESTADO DE CONSERVAÇÃO-ESTCON	FC %
01	FRENTE	1,00	01	NOVO/ÓTIMO	1,00
02	FUNDOS	0,70	02	BOM	0,90
03	VILA	0,80	03	REGULAR	0,70
04	GALERIA	0,90	04	RUIM/MAL/DESGASTE	0,50
05	SUBSOLO	0,60	-	XXXXXXXXXX	-
06	CONDOMÍNIO	1,00	-	XXXXXXXXXX	-

TABELA II
FATORES DE MELHORIAS PÚBLICAS

CÓD	SITUAÇÃO	FC %
01	PAVIMENTAÇÃO (paralelepípedo)	1,00
02	PAVIMENTAÇÃO (asfáltica)	2,00
03	REDE DE ÁGUA	0,80
04	COLETA DE LIXO	0,90
05	ENERGIA ELETRICA	0,60
06	POÇO	0,50



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE DE SERGIPE
GABINETE DA PREFEITA

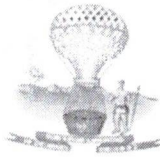
TABELA III
VALORES UNITÁRIOS POR METRO QUADRADO DOS TERRENOS
LOCALIZADOS POR SETORES FISCAIS

COD.	VALOR UFM	COD.	VALOR UFM	COD.	VALOR UFM	COD.	VALOR UFM	COD.	VALOR UFM	COD.	VALOR UFM
01	125,00	06	365,00	11	675,00	16	1.225,00	21	2.195,69	26	4.030,00
02	180,00	07	420,00	12	750,00	17	1.383,31	22	2.510,00	27	4.480,00
03	255,00	08	470,00	13	860,00	18	1.535,00	23	2.822,84	28	5.120,00
04	295,00	09	525,00	14	965,00	19	1.755,00	24	3.135,00	29	5.760,00
05	330,00	10	600,00	15	1.075,00	20	1.975,00	25	3.580,00	30	6.400,00

ANEXO II

TABELA I
DOS VALORES POR METROS QUADRADOS CONSTRUÍDOS E POR TIPO
DE EDIFICAÇÕES

TIPO	VGm ² E (UFM/M ²)
1-) CASA	95,00
2-) APARTAMENTO	140,0
3-) SALA/CONJUNTO	130,00
4-) LOJA	160,00
5-) EDIFICAÇÃO ESPECIAL	110,00
6-) GALPÃO	90,00
7-) TELHEIRO	-
8-) INDÚSTRIA	105,00
9-) HOTEL	160,00
10-) ESCOLA	90,00
11-) GARAGEM	90,00
12-) HOSPITAL	90,00
13-) TEMPLO	90,00
14-) DEPOSITO	90,00
15-) SERVIÇO PÚBLICO	90,00
16-) POSTO DE VENDA COMBUSTÍVEL	110,00
17-) INSTITUIÇÃO FINANCEIRA	160,00
18-) CLINICA	160,00
19-) BAR	90,00
20-) MERCEARIA	90,00
21-) SHOPPING CENTER	160,00
22-) OUTROS	90,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE DE SERGIPE
GABINETE DA PREFEITA

TABELA II
DOS FATORES DE CÁLCULO DA EDIFICAÇÃO PADRÃO CONSTRUTIVO

CÓD	COBERTURA	PT	CÓD	ESQUADRIAS	PT	CÓD	ESTRUTURA	PT
01	LAJE	10	01	ALUMÍNIO	20	01	ALVENARIA	10
02	OUTROS	05	02	APARENTE SIMPLES	05	02	CONCRETO/ALVENARIA/ MADEIRA-COMPLEXO	25
03	PALHA	00	03	ESPECIAL	30	03	CONCRETO/ALVENARIA/ MADEIRA-SIMPLES	20
04	TELHA CERÂMICA	10	04	FERRO	15	04	CONCRETO	15
05	TELHA AMIANTO	15	05	GRANDES DIMENSOES	25	05	MADEIRA	10
06	TELHA BARRO	10	06	MADEIRA PADRÃO	05	06	METÁLICA	20
07	TELHA METÁLICA	20	07	MADEIRA/FERRO/ ALUMINIO SIMPLES	10	07	METALICA/MISTA	15
08	TELHA PLÁSTICA	05	08	MADEIRA/FERRO/ ALUMINIO SUPERIOR	20	08	OUTROS	10
09	TELHA VIDRO	30	09	METAIS	30	09	PRÉ-MOLDADO	15
-	-X-	-	10	OUTROS	10	10	MATERIAL RECICLADO	10
-	-X-	-	11	SEM	00	11	TAIPA	00

CÓD	REVESTIMENTO SUPERIOR/ FORRO	PT	CÓD	REVESTIMENTO INTERNOEXTERNO	PT	CÓD	VIDROS	PT
01	GESSO	20	01	CAL	10	01	BLINDEX	30
02	LAJE	25	02	CERÂMICA	30	02	COMUM	10
03	LAMBRI	30	03	GRANITO	40	03	ESPELHADO	20
04	OUTROS	10	04	LÁTEX	20	04	FUMÊ	25
05	PVC	20	05	MÁRMORE	30	05	VITRAIS	20
06	SEM	00	06	CERÂMICA PEDRA SIMPLES	20	06	SEM	00
-	-X-	-	07	CERÂMICA PEDRA SUPERIOR	30	-	-X-	-
-	-X-	-	08	ÓLEO	20	-	-X-	-
-	-X-	-	09	OUTROS	10	-	-X-	-
-	-X-	-	10	PINTURA	15	-	-X-	-
-	-X-	-	11	SEM/REBOCO	00	-	-X-	-
-	-X-	-	12	VERNIZES/BARRA/RESINA	20	-	-X-	-

INSTALAÇÃO SANITÁRIA	TIPO DE CONSTRUÇÃO	
	CASA / APARTAMENTO	OUTROS
1-) SEM	00	00
2-) INTERNA	15	10
3-) (2) INTERNA	25	20
4-) (3) INTERNA	30	25
5-) (+3) INTERNA	35	30
6-) EXTERNA	10	05



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE DE SERGIPE
GABINETE DA PREFEITA

ANEXO III
PLANTA CARTOGRÁFICA DA ZONA URBANA DE MONTE ALEGRE DE
SERGIPE

DISTRITO 01 – ZONA URBANA CENTRAL



A handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the name of the official responsible for the document.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE ALEGRE DE SERGIPE
GABINETE DA PREFEITA

ANEXO III
PLANTA CARTOGRÁFICA DA ZONA URBANA DE MONTE ALEGRE DE
SERGIPE

DISTRITO 01 – ZONA URBANA CENTRAL

