



PODER EXECUTIVO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS DO QUITUNDE
GABINETE DA PREFEITA

Praça Ernesto Gomes Maranhão, nº 55 – Centro
CEP: 57.920-000 – SÃO LUÍS DO QUITUNDE - AL
TELEFONE: (82) 3254-1697 – FAX: (82) 3254-1697
CNPJ nº. 12.342.671/0001-10

LEI nº 902 de 15 de dezembro de 2017

DISPÕE SOBRE A PLANTA GENÉRICA DE VALORES E ESTABELECE OS CRITÉRIOS DE APURAÇÃO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS CADASTRADOS NO MUNICÍPIO.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS DO QUITUNDE, Estado de Alagoas, no uso das suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores de São Luiz do Quitunde, aprovou e eu, Prefeita do Município, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Em conformidade com o § 1º do Art. 9º da Lei 897/2017. Fica aprovada a Planta Genérica de Valores do Município que passa a vigor de acordo com esta Lei.

Art. 2º Os valores de metro quadrado (m²) dos terrenos são os constantes da TABELA 1 anexa e são estabelecidos por Setor, Quadra e Logradouro.

Parágrafo único. No caso de ocorrência de imóveis não cadastrados ou com valor não estabelecido na TABELA 1, seu valor será fixado por avaliação especial determinada pela Prefeitura do Município levando em conta valores equivalentes aos imóveis lindeiros ou confinantes, guardadas as diferenças físicas.

Art. 3º Os valores de metro quadrado (m²) de edificação são os constantes da TABELA 2 anexa, estabelecidos em função do tipo e padrão construtivo da edificação.

Art. 4º O cálculo do valor venal dos imóveis corresponderá à soma do valor do terreno com o valor das edificações, caso existam.

Art. 5º O valor do terreno resulta da multiplicação de sua área total pelo valor do metro quadrado constante da TABELA - 1 e pelos fatores de correção conforme TABELA - 3, aplicáveis conforme as circunstâncias peculiares ao imóvel, sendo expresso pela seguinte fórmula:

$VT = AT \times V M^2T \times FC$, onde:

VT = Valor do terreno;

AT = Quantidade de m² do terreno;



PODER EXECUTIVO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS DO QUITUNDE
GABINETE DA PREFEITA

Praça Ernesto Gomes Maranhão, nº 55 – Centro
CEP: 57.920-000 – SÃO LUÍS DO QUITUNDE - AL
TELEFONE: (82) 3254-1697 – FAX: (82) 3254-1697
CNPJ nº. 12.342.671/0001-10

VM²T = Valor do metro quadrado do terreno;

FC = Fatores de correção do valor do terreno.

Art. 6º O valor do metro quadrado de terreno, referido no artigo anterior, é:

- I- o do logradouro onde se situa o imóvel;
- II - o do logradouro ao qual tenha sido atribuído maior valor, nos casos em que o terreno possua duas ou mais frentes;
- III - o logradouro que lhe dá acesso, no caso de terreno encravado, ou o do logradouro ao qual tenha sido atribuído maior valor, em havendo mais de um logradouro de acesso.

Art. 7º O Fator Profundidade dos terrenos será obtido em função de sua profundidade equivalente, aplicados os coeficientes da TABELA 3 anexa.

§ 1º A profundidade equivalente do terreno, para efeito de aplicação do fator de que trata a TABELA 3, é obtida mediante a divisão da área total do terreno pela extensão de sua testada principal.

§ 2º O Fator Profundidade não será aplicado aos terrenos com área superior a 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e aos terrenos edificadas por apartamentos ou condomínios verticais.

Art. 8º O Fator Testada dos terrenos será obtido em função de sua testada principal e corresponderá à raiz quarta do quociente da testada principal pela testada padrão de 8m (oito) e os coeficientes são constantes da TABELA 4 anexa.

Art. 9º O Fator Área somente será aplicado aos terrenos com área superior a 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), onde serão aplicados os coeficientes constantes da TABELA 5 anexa.

Parágrafo único. O Fator Área não será aplicado aos terrenos edificadas por apartamentos ou condomínios verticais.

Art. 10. Nos casos singulares de lotes particularmente valorizados, em virtude de sua localização ou qualquer outro fator, ou desvalorizados, em virtude de forma extravagante, conformação topográfica desfavorável, passagens de córregos, inundações periódicas ou causas semelhantes, onde a aplicação dos processos estatuídos nesta Lei possa conduzir, a



PODER EXECUTIVO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS DO QUITUNDE
GABINETE DA PREFEITA

Praça Ernesto Gomes Maranhão, nº 55 – Centro
CEP: 57.920-000 – SÃO LUÍS DO QUITUNDE - AL
TELEFONE: (82) 3254-1697 – FAX: (82) 3254-1697
CNPJ nº. 12.342.671/0001-10

juízo da Prefeitura, a tratamento fiscal injusto ou inadequado, seu valor será fixado por avaliação especial determinada pela Prefeitura do Município.

Art. 11. No cálculo do valor de terrenos nos quais tenham sido construídos prédios compostos de unidades autônomas, além dos fatores de correção aplicáveis de conformidade com as circunstâncias, determinar-se-á, ainda, a cota parte ideal do terreno para cada unidade.

Art. 12. O valor das edificações obter-se-á mediante a multiplicação das áreas construídas pelos correspondentes valores do metro quadrado de construção, constantes da TABELA 2 e pelo fator de correção, conforme a fórmula:

$$VE = [(AE_{px} Vm^2Ep) + (Ad \times Vm^2d)] \times FC, \text{ onde:}$$

VE = Valor da edificação.

AE_p = Área da(s) edificação(ões) principal(is).

Vm²Ep = Valor do metro quadrado da(s) edificação(ões) principal(is).

Ad = Área da(s) dependência(s), se houver.

Vm²d = Valor do metro quadrado da(s) dependência(s).

FC = Fator de correção do valor das edificações.

Parágrafo único. O valor das edificações será corrigido mediante a Aplicação do Fator Conservação.

Art. 13. As áreas construídas serão obtidas através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também as superfícies denominadas “terraços” cobertos de cada pavimento.

Parágrafo único. Considera-se edificação principal ou bloco construtivo principal aquele destinado à atividade principal do imóvel (moradia, comércio, indústria, prestação de serviço e outras).

Art. 14. O valor básico do metro quadrado das edificações principais será obtido pelo enquadramento das edificações num dos tipos e padrões construtivos onde houver a maior coincidência ou predominância entre as características relacionadas e os aspectos construtivos e materiais de construção existentes na edificação avaliada.



PODER EXECUTIVO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS DO QUITUNDE
GABINETE DA PREFEITA

Praça Ernesto Gomes Maranhão, nº 55 – Centro
CEP: 57.920-000 – SÃO LUÍS DO QUITUNDE - AL
TELEFONE: (82) 3254-1697 – FAX: (82) 3254-1697
CNPJ nº. 12.342.671/0001-10

§ 1º Os tipos para efeito de enquadramento das edificações ficam assim caracterizados:

I – Edificação do tipo Casa/Sobrado: edificações projetadas para serem utilizadas como moradia. São as casas térreas ou sobrados caracterizadas por edificação residencial isolada.

II – Edificação do tipo Apartamento: edificações que se situam em prédios que comportam duas ou mais residências no mesmo edifício. Em geral, têm mais de dois pavimentos.

III – Edificação do tipo Comércio/ Serviços: edificações projetadas para serem utilizadas como lojas comerciais ou, eventualmente, determinados tipos de prestação de serviços.

IV – Edificação do tipo Galpão/Indústria: São edificações suportadas por pilares, vedação em pelo menos dois lados, destinadas normalmente a fins industriais, prestação de serviços ou a depósitos. Compreendem barracões de vários tipos e com características que variam desde o barracão sem ferro, paredes e pisos, até os barracões com acabamento semelhantes ao tipo loja já descrito, além dos pavilhões construídos para fins industriais especializados, tendo acabamentos e estruturas próprias para apoios, fixação de máquinas e instalações de vários gêneros com ar condicionado, iluminação artificial fluorescente, sistemas de ventilação aperfeiçoados, etc.

V – Edificação do tipo Telheiro: Os telheiros são edificações com estrutura de alvenaria, madeira ou metal, aberta total ou parcialmente em pelo menos três de suas faces.

VI – Edificação de Outros Tipos: edificações não enquadradas nos tipos anteriores. São os casos de escolas, hospitais e similares, postos de serviços, teatros, cinemas, templos religiosos, etc.

§ 3º Os padrões construtivos para efeito do enquadramento das edificações ficam assim caracterizados:

Art. 15. O valor básico do metro quadrado das dependências será obtido a razão de 50% (cinquenta por cento) do valor atribuído à edificação principal do imóvel. Parágrafo único. Consideram-se como dependências as edículas, piscinas, porões com no máximo 2,30m (dois metros e trinta centímetros) de altura e demais edificações fisicamente independentes da edificação principal e localizadas no interior da porção territorial do imóvel, como: quarto de despejo, depósito, garagem, cobertura para tanques ou autos com telhas de fibrocimento ou cerâmica e outros.



PODER EXECUTIVO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS DO QUITUNDE
GABINETE DA PREFEITA

Praça Ernesto Gomes Maranhão, nº 55 – Centro
CEP: 57.920-000 – SÃO LUÍS DO QUITUNDE - AL
TELEFONE: (82) 3254-1697 – FAX: (82) 3254-1697
CNPJ nº. 12.342.671/0001-10

Art. 16. O Fator Conservação corresponderá ao estado de conservação aparente da edificação e os coeficientes são os seguintes:

Conservação	Coeficiente
1. Má	0,75
2. Regular	0,85
3. Boa/Nova	1,00
4. Luxo	1,20

Parágrafo único. Para efeito da caracterização do estado de conservação das edificações serão considerados os seguintes critérios:

I - Má – Necessitando de reparos importantes: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.

II – Regular: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.

III – Boa/Nova: Edificação nova ou com reforma geral e substancial que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.

IV – Luxo: Edificações com estrutura de sustentação, telhado, paredes e forros em madeira nobre ou de lei com bitolas especiais, pré-cortadas ou cortadas *in loco*, pré-moldadas, podendo apresentar até, no máximo 30% de sua composição em alvenaria (áreas molhadas), normalmente com estilo arquitetônico diferenciado. Os materiais de acabamento são de qualidade superior.

Art. 17. Nos casos singulares de edificações particularmente valorizadas ou desvalorizadas, que não se enquadrem em qualquer dos tipos ou categorias previstos ou



PODER EXECUTIVO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS DO QUITUNDE
GABINETE DA PREFEITA

Praça Ernesto Gomes Maranhão, nº 55 – Centro
CEP: 57.920-000 – SÃO LUÍS DO QUITUNDE - AL
TELEFONE: (82) 3254-1697 – FAX: (82) 3254-1697
CNPJ nº. 12.342.671/0001-10

quando a aplicação do método avaliativo estatuído nesta Lei possa conduzir, a juízo da Prefeitura, a tratamento fiscal injusto ou inadequado, seu valor será fixado por avaliação especial determinada pela Prefeitura do Município.

Art. 18. A Planta Genérica de Valores a que se refere esta Lei será adotada para o cálculo do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU – e para o cálculo do Imposto Sobre a Transmissão “Inter Vivos”, a Qualquer Título, por Ato Oneroso, de Bens Imóveis e Direitos a Eles Relativos – ITBI e estabelecerá o valor venal dos imóveis à época do lançamento do imposto.

§ 1º O poder Executivo baixará Decreto anualmente regulamentando o lançamento e a cobrança do IPTU, definindo, entre outros critérios, o desconto sobre o valor do imposto devido, para pagamento à vista ou parcelado.

Art. 19. Os valores de m² de terrenos e de edificações constantes da Planta Genérica de Valores a que se refere esta Lei deverão ser atualizados anualmente, com base na variação do IPCA/IBGE acumulado desde a última atualização da PGV, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo.

Art. 20. Serão utilizadas as alíquota do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU em conformidade com a tabela:

ALÍQUOTA DO IMPOSTO IPTU	
SETOR	ALÍQUOTA
ZONA 01	0,50%
ZONA02	0,50%
ZONA 03	0,50%
ZONA 04	0,50%

Art. 21. Na avaliação do imóvel rural, será obedecida a seguinte planta genérica de valores:

TIPOS DE TERRAS	ÁREA TOTAL DA PROPRIEDADE EM TAREFAS		
	ATÉ 10 TAREFAS	DE 10 A 20 TAREFAS	ACIMA DE 20 TAREFAS
TERRA: Bruta	10.200,00	8.200,00	6.200,00
TERRA: Mecanizada	14.050,00	12.050,00	8.050,00



PODER EXECUTIVO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS DO QUITUNDE
GABINETE DA PREFEITA

Praça Ernesto Gomes Maranhão, nº 55 – Centro
CEP: 57.920-000 – SÃO LUÍS DO QUITUNDE - AL
TELEFONE: (82) 3254-1697 – FAX: (82) 3254-1697
CNPJ nº. 12.342.671/0001-10

Art. 22. Sem prejuízo da disposição contida no artigo 19, no ano de 2020 será elaborada nova Planta Genérica de Valores no Município de São Luís do Quitunde que será revisada a cada 4 (quatro) anos.

Art. 23. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São Luís do Quitunde, 15 de Dezembro de 2017

Fernanda Maria ~~Silva~~ Cavalcanti de Oliveira

Prefeita



PODER EXECUTIVO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS DO QUITUNDE
GABINETE DA PREFEITA

Praça Ernesto Gomes Maranhão, nº 55 – Centro
CEP: 57.920-000 – SÃO LUÍS DO QUITUNDE - AL
TELEFONE: (82) 3254-1697 – FAX: (82) 3254-1697
CNPJ nº. 12.342.671/0001-10

TABELA 1 – Anexa a Lei nº 902/2017

Valores p/m² dos terreno

Setor	Quadra	Logradouro	Valor/M ² Terreno
03	2	RUA JOSE MARIA DOS SANTOS	R\$ 81,72
03	2	AV.JOAQUIM CAVALCANTE	R\$ 163,44
03	2	RUA SEVERINO CAETANO	R\$ 81,72
03	2	RUA MARILI M FURTUNATO	R\$ 81,72
03	7	TRV MESSIAS DE GUSMÃO	R\$ 81,72
03	7	RUA SETE DE SETEMBRO	R\$ 81,72
03	7	RUA SEVERINO CAETANO	R\$ 81,72
03	9	AV.JOAQUIM CAVALCANTE	R\$ 163,44
03	9	JOSE CANDIDO LAMENHA LINS	R\$ 81,72
03	9	DR FERNANDO SARMENTO	R\$ 163,44
03	9	AUGUSTO JOSE PACHECO	R\$ 81,72
03	11	RUA SETE DE SETEMBRO	R\$ 81,72
03	11	TRV MESSIAS DE GUSMÃO	R\$ 81,72
03	11	RUA JOSE FLAVIO DA SILVA	R\$ 81,72
03	11	RUA AUGUSTO JOSE PACHECO	R\$ 81,72
03	16	RUA CAPITÃO SAMUEL LINS	R\$ 81,72
03	16	DR FERNANDO SARMENTO	R\$ 163,44
03	16	AV.JOAQUIM CAVALCANTE	R\$ 163,44
03	17	RUA SETE DE SETEMBRO	R\$ 81,72



PODER EXECUTIVO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS DO QUITUNDE
GABINETE DA PREFEITA

Praça Ernesto Gomes Maranhão, nº 55 – Centro
CEP: 57.920-000 – SÃO LUÍS DO QUITUNDE - AL
TELEFONE: (82) 3254-1697 – FAX: (82) 3254-1697
CNPJ nº. 12.342.671/0001-10

03	17	RUA AUGUSTO JOSE PACHECO	R\$ 81,72
03	17	DR FERNANDO SARMENTO	R\$ 163,44
03	17	CAPITÃO SAMUEL LINS	R\$ 81,72
03	18	CAPITÃO SAMUEL LINS	R\$ 81,72
03	18	RUA SETE DE SETEMBRO	R\$ 81,72
03	18	AUGUSTO JOSE PACHECO	R\$ 81,72
03	23	DR FERNANDO SARMENTO	R\$ 163,44
03	23	CAPITÃO SAMUEL LINS	R\$ 81,72
03	23	RUA SETE DE SETEMBRO	R\$ 81,72
03	23	MAJOR CICERO DE GOES MONTEIRO	R\$ 81,72
03	24	DR FERNANDO SARMENTO	R\$ 163,44
03	24	SETE DE SETEMBRO	R\$ 81,72
03	24	CAPITÃO SAMUEL LINS	R\$ 81,72
03	25	MAJOR LUIZ CAVALCANTE	R\$ 81,72
03	33	JOÃO DE LIMA COLLAÇO	R\$ 81,72
03	33	DR FERNANDO SARMENTO	R\$ 163,44
03	33	MAJOR CICERO DE GOES MONTEIRO	R\$ 81,72
03	36	PRÇ ANTONIO S LAMENHA LINS	R\$ 81,72
03	36	DR JULIO DE MENDONÇA	R\$ 81,72
03	48	DR JULIO DE MENDONÇA	R\$ 81,72
03	49	JOSE LAURINDO DA SILVA	R\$ 81,72
03	49	RUA AMARA JOSE PACHECO	R\$ 81,72



PODER EXECUTIVO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS DO QUITUNDE
GABINETE DA PREFEITA

Praça Ernesto Gomes Maranhão, nº 55 – Centro
CEP: 57.920-000 – SÃO LUÍS DO QUITUNDE - AL
TELEFONE: (82) 3254-1697 – FAX: (82) 3254-1697
CNPJ nº. 12.342.671/0001-10

03	49	JOÃO DE LIMA COLLAÇO	R\$ 81,72
03	65	PAULO CESAR CALHEIRO DA ROCHA	R\$ 81,72
03	65	GEOVANE CLAUDINO	R\$ 81,72
01		PRAÇA ERNESTO GOMES MARANHÃO	R\$ 163,44
02		DEMAIS LOGRADOUROS	R\$ 81,72



PODER EXECUTIVO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS DO QUITUNDE
GABINETE DA PREFEITA

Praça Ernesto Gomes Maranhão, nº 55 – Centro
CEP: 57.920-000 – SÃO LUÍS DO QUITUNDE - AL
TELEFONE: (82) 3254-1697 – FAX: (82) 3254-1697
CNPJ nº. 12.342.671/0001-10

TABELA 2 – Anexa a Lei nº 902/2017

VALOR P/M² DAS EDIFICAÇÕES

TIPO	VALOR DO (M ²)
1.CASA RESIDENCIAL	R\$212,80
2. APARTAMENTO	R\$ 440,00
3. COMÉRCIO/SERVIÇOS	R\$ 180,00
4. GALPÃO/INDUSTRIA	R\$ 120,00
5.TELHEIRO	R\$ 50,00
6. OUTROS	R\$ 60,00



PODER EXECUTIVO
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS DO QUITUNDE
GABINETE DA PREFEITA

Praça Ernesto Gomes Maranhão, nº 55 – Centro
CEP: 57.920-000 – SÃO LUÍS DO QUITUNDE - AL
TELEFONE: (82) 3254-1697 – FAX: (82) 3254-1697
CNPJ nº. 12.342.671/0001-10

TABELA 3 – Anexa a Lei nº 902/2017

COEFICIENTE DO FATOR TESTADA

TESTADA PRINCIPAL	
CUMPRIMENTO LINEAR	COEFICIENTE
Até 5m	0,75
de 5,01 a 6m	0,85
De 6,01 a 7m	0,91
De 7,01 a 8m	0,95
De 8,01 a 9m	1,00
De 9,01 a 10,99m	1,02
De 11,00 a 11,99m	1,05
De 12,00 a 12,99m	1,07
De 13,00 a 13,99m	1,08
De 14,00 a 15,99m	1,11
De 16,00 a 16,99m	1,12
De 17,00 a 17,99m	1,14
De 18,00 a 18,99m	1,16
De 19,00 a 19,99m	1,17
Acima de 19,99m	1,19