



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA/SE

LEI N.º 232
DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021

PUBLICADO

12 / 11 / 2021

Raquel Kénia Santos Nequiao Alves

Modifica disposições dos Artigos 255 a 272 do Código Tributário Municipal e adota providências correlatas.

A PREFEITA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA, Estado de Sergipe, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º. Ficam modificadas as disposições do Código Tributário Municipal de Divina Pastora, aprovado pela Lei nº 128, de 14 de agosto de 2014, modificado pela Lei Complementar nº 210, de 7 de dezembro de 2020, cuja redação passa a vigorar nos termos desta Lei Complementar.

Art. 2º. Os artigos 255 a 272 do Código Tributário Municipal de Divina Pastora passa a vigorar com as seguintes alterações:

“TÍTULO III

DOS IMPOSTOS

Capítulo I

DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL
URBANA

Seção I

DO FATO GERADOR E DA INCIDÊNCIA



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA/SE

**LEI N.º232
DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021**

Art. 255. O Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definida na lei civil, construído ou não, localizado na zona urbana do Município.

§1º - Para efeito deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal, observado o requisito mínimo da existência de, pelo menos, dois dos seguintes melhoramentos, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistemas de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde, a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§2º São consideradas também zonas urbanas, para efeitos de incidência deste imposto, a área urbanizada ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora da zona definida nos termos do parágrafo anterior.

Art. 256. O imposto incide sobre imóvel que, mesmo localizado fora da zona urbana, seja utilizado como sítio de recreio.

Parágrafo único. O imóvel será considerado como sítio de recreio quando:

I - sua produção não seja comercializada;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA/SE

**LEI N.º232
DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021**

como dependente regularmente inscrita perante o órgão previdenciário a que esteve vinculado o titular;

II - o único imóvel do casal, independente da metragem, com renda familiar de até 1 (um) salário mínimo e nele fixe sua residência, considerando-se, sendo o caso, aqueles em nome do seu cônjuge ou companheiro;

III - o único imóvel com área construída de até 40,00 m² (quarenta metros quadrados), edificado em terrenos de até 200,00 m² (duzentos metros quadrados), destinados exclusivamente à residência e independente de faixa de renda familiar, considerando-se, sendo o caso, aqueles em nome do seu cônjuge ou companheiro;

IV - o único imóvel residencial horizontal, com área construída de até 80 m² (oitenta metros quadrados), pertencente à pessoa de renda familiar mensal até um salário mínimo, desde que utilizados para residência, considerando-se, sendo o caso, aqueles em nome do seu cônjuge ou companheiro;

V - o único imóvel de viúva com mais de 60 (sessenta anos) e o único imóvel de pessoa aposentada ou pensionista, em ambos os casos, com renda mensal total de até 2 (dois) salários mínimos, utilizado para sua residência, com área de até 80 m² (oitenta metros quadrados), persistindo o direito à isenção após o seu falecimento, desde que a unidade continue a servir de residência ao cônjuge ou companheiro sobrevivente e que seus ganhos mensais sejam iguais ou inferiores a 2 (dois) salários mínimos;

VI - O imóvel cujo proprietário ou titular de direito real sobre o mesmo esteja aposentado por invalidez permanente, devidamente comprovada por órgão oficial de previdência, desde que perceba como rendimento até 2 (dois) salários mínimos, seja o único imóvel e que efetivamente nele resida;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA/SE

**LEI N.º232
DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021**

II - sua área não seja superior à área do módulo, nos termos da legislação agrária aplicável, para exploração não definida na zona típica em que estiver localizado;

III - tenha edificação e seu uso seja reconhecido para a destinação de que trata este artigo.

Art. 257. O IPTU incide sobre os imóveis edificados, ocupados ou não, ainda que a construção tenha sido licenciada por terceiro ou feita em terreno alheio ou que o respectivo “habite-se” não tenha sido concedido.

Parágrafo único. O IPTU incide sobre os imóveis nos quais:

I - ainda não tenha havido edificações;

II - cujas edificações tenham sido objeto de demolição, desabamento, incêndio ou estejam em ruínas;

III - haja construção interditada, paralisada ou obra em andamento.

Art. 258. Para os efeitos deste imposto, consideram-se não construídos os terrenos:

I - sem benfeitorias ou edificações;

II - onde existirem edificações de caráter provisório, que possam ser removidas sem destruição ou alteração, seja qual for a sua forma ou destino;

III - que contenham construção em andamento ou paralisada, edificações condenadas, em ruínas, interditadas, em demolição ou construções de natureza temporária;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA/SE

LEI N.º232 DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021

IV - onde existir construção considerada inadequada pela autoridade competente quanto à área ocupada e situação, para a destinação ou utilização pretendida.

Art. 259. Para os efeitos deste imposto, considera-se construído todo imóvel no qual exista edificação que possa servir para habitação, uso, recreio ou para o exercício de quaisquer atividades, lucrativas ou não, seja qual for sua forma ou destino aparente ou declarado, ressalvadas as construções a que se referem os incisos II a IV do artigo anterior.

Art. 260. A incidência do imposto, sem prejuízo das cominações cabíveis, independe da legitimidade do título de aquisição ou posse do imóvel ou do cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas.

Art. 261. Considera-se ocorrido o fato gerador do imposto em 1º (primeiro) de janeiro de cada exercício.

Seção II

DAS ISENÇÕES

Art. 262. São isentos do IPTU:

I - o único imóvel de propriedade de ex-combatente brasileiro da Segunda Guerra Mundial, assim considerado o que tenha participado de operações bélicas como integrante do Exército, da Aeronáutica, da Marinha de Guerra ou da Marinha Mercante, inclusive o de que seja promitente comprador, cessionário ou usufrutuário vitalício, enquanto nele residir, mantendo-se a isenção ainda que o titular venha a falecer, desde que a unidade continue servindo de residência à viúva ou ao filho menor ou inválido, como também à companheira que com ele tenha vivido pelo prazo mínimo de três anos seguidos, ou que seja reconhecida



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA/SE

**LEI N.º 232
DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021**

VII - o único imóvel cuja área edificada não ultrapasse a 80 m² (oitenta metros quadrados), pertencente à pessoa portadora de deficiência física ou mental devidamente comprovada ou doença incurável, desde que seja proprietário, promitente comprador ou cessionário de um único imóvel, nele resida e cuja renda familiar mensal seja de até 2 (dois) salários mínimos;

VIII - os imóveis locados ou cedidos ao Município a qualquer título enquanto perdurar a cessão ou a locação;

IX - os imóveis de propriedade de sociedade desportiva cuja finalidade principal consista em proporcionar meios de desenvolvimento da cultura físico desportiva, sem fins lucrativos, desde que:

a) não ofereçam remuneração aos seus dirigentes;

b) mantenham cursos ou escolinhas destinadas a prática das diversas categorias desportivas e ofereçam, comprovadamente, pelo menos 30% (trinta por cento) de suas vagas gratuitamente a membros da comunidade não associadas à entidade.

X - os imóveis de propriedade de entidades sem fins lucrativos, neles incluídos as associações de moradores legalmente constituídas, quando por elas utilizados nas suas finalidades estatutárias;

XI - os imóveis ou partes de imóveis utilizados como teatro, bem como os imóveis utilizados exclusivamente como museus e aqueles ocupados por instituições de educação artística e cultural sem fins lucrativos;

XII - os imóveis utilizados por instituições de educação até o ensino fundamental e que tenha convênio escrito com o Município para oferta de vagas gratuitas de no mínimo trinta alunos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA/SE

**LEI N.º 232
DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021**

XIII - a pessoa portadora de doença grave, assim definida por lei federal, durante o período em que perdurar a aludida doença, desde que devidamente comprovada, mediante laudo médico, cabendo a parte interessada ou seu familiar comprovar anualmente a continuidade da referida doença, a fim de permanecer usufruindo da isenção que não se estende a sociedade em que a pessoa é sócia com outra pessoa;

XIV – o único imóvel do servidor municipal efetivo ativo ou inativo, com mais de três anos de serviço público municipal e destinado exclusivamente a sua residência;

XV – o único imóvel de pessoa carente cuja renda familiar mensal não ultrapasse a três salários mínimos e destinado exclusivamente a sua residência.

§1º - Na hipótese da isenção de imóveis cedidos ou locados ao Município o benefício prevalecerá a partir do mês de vigência da locação e será extinta no exercício posterior ao da rescisão ou do término do contrato de cessão ou de locação, exceto se o IPTU integral já tenha sido quitado pelo titular, hipótese em que a isenção prevalecerá a partir do ano seguinte.

§2º - A isenção prevista para o único imóvel de ex combatente deverá atender as seguintes disposições:

I - somente poderá beneficiar a viúva enquanto o imóvel estiver inscrito no competente registro imobiliário em nome do titular ou no de seu espólio ou, ainda, integralmente em nome dela por transmissão decorrente de sentença judicial proferida em processo de inventário ou arrolamento;

II - somente poderá beneficiar a companheira enquanto o imóvel estiver inscrito no competente registro imobiliário em nome do titular ou no de seu espólio, vedada a continuidade do benefício após ter sido o imóvel alienado a terceiros, ou partilhado entre herdeiros ou sucessores a qualquer título;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA/SE

**LEI N.º 232
DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021**

III - ocorrendo o divórcio ou a separação legal do titular da isenção, cessará o benefício da isenção na hipótese de o imóvel vir a ser partilhado em inventário, cabendo ao novo proprietário a responsabilidade pelo pagamento do IPTU;

§3º - A isenção prevista neste artigo para o contribuinte com mais de sessenta anos, aposentado ou pensionista, persiste ainda que haja a cotitularidade entre cônjuges ou companheiros, desde que qualquer deles seja aposentado ou pensionista e a soma dos ganhos mensais de ambos não ultrapasse dois salários mínimos e nenhum deles seja titular de outro imóvel.

§4º - Aplicam-se as disposições previstas no § 2º deste artigo para as hipóteses de isenção elencadas nos incisos II a VII deste artigo no tocante aos cônjuges, companheiros ou companheiras sobreviventes enquanto permanecerem no estado de viuvez, desde que persistam os requisitos ali previstos para usufruir da isenção.

§5º - As isenções previstas neste artigo somente serão concedidas após requerimento escrito, instruído com as provas do cumprimento das exigências necessárias à sua concessão, oportunidade em que serão comprovados todos os requisitos exigidos, inclusive os requisitos de metragem de terreno e de imóvel construído, conforme o caso, cuja isenção somente será apreciada e declarada após diligência se a hipótese assim exigir.

Art. 263. Verificada, a qualquer tempo, a inobservância dos requisitos exigidos para sua concessão, ou o desaparecimento das condições que a motivaram, a isenção será cancelada, por despacho da autoridade competente, ficando o contribuinte obrigado a recolher o imposto devido, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da comunicação da decisão, salvo se outro prazo não for previsto nas disposições de que trata do contencioso administrativo tributário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA/SE

LEI N.º232 DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021

Parágrafo único. Quando o interessado não informar a sua condição para usufruir de sua isenção este será notificado para pagamento integral do IPTU, bem como deverá sempre dirigir à repartição competente para atualizar seu cadastro, de forma a registrar a referida condição, no prazo de até 30 de novembro do exercício devido, sem prejuízo da atualização, de ofício e a qualquer tempo, pela Administração Tributária Municipal sempre que tomar conhecimento ou ser detentora da informação que legitime a isenção, a exemplo das hipóteses de locação ou cessão de imóvel, desde que documentada a prova do direito ao benefício.

Art. 264. Os pedidos de reconhecimento de isenção ou de imunidade serão processados em observância as disposições previstas neste Código, em especial àquelas constantes da parte geral relativas à isenção.

Seção III

DO SUJEITO PASSIVO

Art. 265. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor, a qualquer título.

Parágrafo único. São também contribuintes os promitentes compradores imitidos na posse, os posseiros, ocupantes ou comodatários de imóveis pertencentes à União, aos Estados, aos Municípios ou a quaisquer outras pessoas isenta do mesmo ou a ele imunes.

Art. 266. O imposto, a critério da repartição competente, é devido por quem exerça a posse direta do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos possuidores indiretos, bem como é devido por qualquer dos possuidores indiretos, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos demais e do possuidor direto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA/SE

**LEI N.º232
DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021**

Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se ao espólio das pessoas nele referidas.

Seção IV

DA BASE DE CÁLCULO

Subseção I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 267. A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, considerada a unidade imobiliária, assim entendido o valor que esta alcançaria para compra e venda, à vista, segundo as condições do mercado, todavia a base imponible do imóvel será igual a 20% do valor venal do imóvel.

§1º - Para efeito de cálculo do valor venal do imóvel, considera-se unidade imobiliária a edificação mais a área ou fração ideal do terreno a ela vinculada.

§2º - O valor venal é composto pelo valor do imóvel adotando as tabelas de valores unitários do metro quadrado de construção e do terreno, todavia qualquer desconto concedido sobre ele será parte da fórmula de cálculo do IPTU e não integrante de sua composição, ou seja, não integrante da composição do valor venal.

§3º - O uso do imóvel poderá ser residencial, condomínio residencial horizontal ou vertical, comercial ou de serviços, industrial ou simplesmente territorial.

§4º - O valor venal do imóvel será composto pelo valor de referência do terreno e do valor de referência da unidade edificada.

§5º - O valor de referência do terreno será calculado pelo produto da área do



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA/SE

**LEI N.º 232
DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021**

terreno com o valor do setor de referência o qual ele esteja inserido.

§6º - Serão considerados como fatores para a composição do valor de referência do terreno os seguintes aspectos:

I – tamanho;

II – ocupação;

III – superfície;

IV – topografia;

V – situação;

VI - os seguintes serviços públicos no entorno do imóvel:

a) meio-fio ou calçamento com ou não escoamento pluvial;

b) abastecimento de água;

c) coleta de Lixo periódica;

d) rede de iluminação pública;

e) serviço de saúde e/ou educação em um raio de 03 km.

§7º - O valor de referência do setor está definido no Anexo deste Código.

§8º - O valor de referência da unidade será composto pelo produto da área



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA/SE

**LEI N.º232
DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021**

edificada pelo valor de reconstrução associado ao tamanho da construção.

§9º - Será considerada área edificada, para imóveis residenciais, toda área construída pelo contorno externo, incluindo varandas, garagens cobertas, mas não incluindo terraços cobertos ou descobertos, garagem descoberta ou qualquer outra construção que não sirva para a habitação humana.

§10 - Será considerado como fator para a composição do valor de referência o padrão construtivo do imóvel, auferido pela avaliação de elementos do imóvel constantes de boletim de cadastro imobiliário instituído mediante regulamento em estrita observância as exigências e elementos previstos como parâmetros para formação da base de cálculo do IPTU constante do Anexo a este Código.

§11 - Na fixação dos valores venais dos imóveis será promovido arredondamento das frações de R\$ 100,00.

Art. 268. A base de cálculo será arbitrada e anualmente atualizada quando forem omissos ou não merecerem fé as declarações, os esclarecimentos e os documentos fornecidos pelo sujeito passivo, bem como nas hipóteses em que o contribuinte impedir o levantamento dos elementos necessários à fixação do valor do imóvel.

Art. 269. Os valores unitários de metro quadrado de terreno e de construção serão determinados em função dos elementos previstos neste Código, considerados em conjunto ou isoladamente, bem como em função dos elementos a seguir:

I - preços correntes das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA/SE

**LEI N.º232
DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021**

II - declaração do contribuinte, desde que ratificada pelo Fisco, ressalvada a possibilidade de revisão, se comprovada à existência de erro na declaração do contribuinte;

III - outros elementos informativos obtidos pelo órgão competente e tecnicamente reconhecidos.

Art. 270. O valor venal do terreno resultará da multiplicação de sua área total pelo correspondente valor unitário de metro quadrado de terreno, identificado nas tabelas constantes da Planta Genérica de Valores e pelos fatores de correção, conforme as características do imóvel.

Parágrafo único. No cálculo do valor venal de terreno no qual exista prédio em condomínio, além dos fatores de correção aplicáveis, será utilizada, como fator, a fração ideal correspondente a cada unidade autônoma.

Art. 271. O valor unitário de metro quadrado de terreno corresponderá:

I - ao do logradouro e/ou do distrito do imóvel no qual o terreno esteja inserido conforme identificado na Tabela de Cálculo do IPTU constante do Anexo deste Código e ilustrado em mapa em anexo;

II - no caso de terreno encravado, ao do logradouro correspondente à servidão de passagem.

§1º - Os logradouros e/ou distritos que não constem da listagem de valores editada em lei terão seus valores unitários de metro quadrado de terreno fixados pelo órgão técnico competente da Secretaria de Finanças do Município.

§2º - Considera-se imóvel encravado aquele que não se comunica com a via pública, exceto por servidão de passagem por outro imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA/SE

**LEI N.º232
DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021**

Art. 272. O valor venal do imóvel construído será apurado pela soma do valor do terreno com o valor da construção, calculados em conformidade com as disposições deste Código.

Art. 272 -A. Na determinação do valor venal não serão considerados:

I - o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no bem imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade;

II - as vinculações restritivas do direito de propriedade e o estado de comunhão;

III - o valor das construções ou edificações, observadas as disposições previstas Código.

Art. 272-B. A apuração do valor venal do imóvel, para fins de lançamento do IPTU será feita pelo Poder Executivo mediante utilização de Plantas Genéricas de Valores contendo os valores do metro quadrado de terreno, os valores do metro quadrado de construção, os fatores de correção e os métodos de avaliação aplicáveis.

Subseção II

DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES (PGV)

Art. 272-C. A base de cálculo do IPTU, relativa ao valor venal do imóvel, a ser auferida através da Planta Genérica de Valores (PGV), deverá levar em consideração as informações constantes da Tabela de Cálculo do IPTU em Anexo a este Código, relativos aos valores do terreno e de imóveis construídos, seguindo os padrões construtivos e a tipologia.

Parágrafo único. O fator de correção, previsto na formação da base de cálculo do IPTU, será utilizado para corrigir distorções em benefício dos contribuintes, a



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA/SE

LEI N.º232 DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021

fim de viabilizar a isonomia tributária e cujas distorções serão identificadas na localização e/ou dimensão dos terrenos, entre outros fatores.

Art. 272 - D. A Planta Genérica de Valores de terrenos, juntamente com a respectiva tabela de valores de edificações, serão fixadas mediante lei ordinária, podendo considerar os fatores indicados neste Código.

§1º - A atualização da Planta Genérica de Valores e a tabela de valores de edificações poderão ser realizadas mediante decreto do Poder Executivo, desde que não acarrete aumento dos valores venais dos imóveis em índice maior do que a variação da inflação, levando-se em conta os equipamentos urbanos e melhorias decorrentes de obras públicas recebidas pela área onde se localizem, bem como os preços correntes no mercado.

§2º - A lei ordinária relativa a Plantas Genéricas de Valores e a tabela de cálculo terão sua vigência no exercício seguinte ao de sua aprovação.

§3º - Não será permitida a atualização de que trata o §1º deste artigo na cobrança do IPTU relativo aos exercícios em que este estiver amparado por desconto anual e geral da base de cálculo.

Subseção III

DA AVALIAÇÃO ESPECIAL

Art. 272-E. No caso de imóveis que, por suas peculiaridades, a aplicação dos procedimentos previstos neste Código conduzirem a tributação manifestamente injusta ou inadequada, poderá ser adotado, a requerimento do interessado, processo de avaliação especial, sujeito à aprovação conjunta dos titulares das Secretarias Municipais de Obras e de Finanças.

§1º - A decisão a respeito do requerimento de avaliação de que trata este artigo será precedida de documento que ateste a avaliação do imóvel a ser elaborado



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA/SE

LEI N.º232 DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021

por profissional legalmente habilitado e sob a coordenação e ratificação do titular da Secretária Municipal de Obras e posterior homologação pelo titular da Secretaria Municipal de Finanças quando da aprovação conjunta de que trata o *caput* deste artigo, sem prejuízo da retificação das informações cadastrais do imóvel necessárias à cobrança do IPTU a ser feita pela Secretaria Municipal de Finanças.

§2º - A homologação e aprovação da avaliação especial implicam em concordância do Secretário Municipal de Finanças com a fundamentação e conclusão da avaliação acatada pelo titular da Secretaria Municipal de Obras.

§3º - O processo de avaliação especial previsto neste artigo somente se aplica aos imóveis com dimensão definida em decreto do Chefe do Poder Executivo.

Seção V

DA ALÍQUOTA

Art. 272- F. O IPTU será calculado mediante a aplicação das correspondentes alíquotas previstas em Anexo deste Código e incidentes sobre o valor venal do imóvel identificado nos termos da Seção anterior.

Parágrafo único. Será aplicada a alíquota maior na hipótese de imóvel misto, assim definido como aquele em que a área construída para fins industrial ou comercial for superior à área para fins residencial.

Seção VI

DA INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

Art. 272- G. Todos os imóveis, construídos ou não, situados na zona urbana do Município ou assim definidos nos termos deste Código, inclusive os que gozem de imunidade ou isenção, deverão ser obrigatoriamente inscritos no Cadastro



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA/SE

LEI N.º232 DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021

Imobiliário do Município pelo proprietário e/ou possuidor e, conforme o caso, segundo exigência prevista em regulamento.

§1º - A inscrição no Cadastro Imobiliário Municipal, quando de sua realização, além de outras informações que venham a ser exigidas pelo Município, deverá constar:

I - nome, qualificação, número de inscrição no CNPJ/CPF, Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas e Cadastro de Pessoa Física, do Ministério da Fazenda, respectivamente, e endereço do proprietário, do titular do domínio útil ou do possuidor a qualquer título, bem como dos condôminos, se houver;

II - localização, dimensões, áreas e confrontações do terreno;

III - informações sobre o tipo e situação da construção, número de pavimentos e área total construída, se for o caso;

IV - data da conclusão da edificação;

V - uso a que se destina o imóvel;

VI - indicação da natureza do título aquisitivo da propriedade ou do domínio útil, e do número de sua matrícula no Registro de Imóveis, ou declaração da condição em que a posse é exercida;

VII - endereço para a entrega de avisos de lançamento e notificações, no caso de imóvel não construído ou não habitados, a critério da Administração Tributária Municipal.

§2º - São sujeitos a uma só inscrição, requerida com a apresentação de planta ou croquis:

I - as glebas sem quaisquer melhoramentos, que só poderão ser utilizadas após a realização de obras de urbanização;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA/SE

**LEI N.º232
DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021**

II - as quadras indivisas das áreas arruadas;

III - o lote isolado;

IV - o grupo de lotes contíguos.

§3º - As exigências previstas neste artigo não excluem outras exigências contidas neste Código.

§4º - Decreto do Poder Executivo poderá dispensar a exigência de determinadas informações constantes do parágrafo anterior.

Art. 272 – H. A inscrição deverá ser feita, obrigatoriamente, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados:

I - da convocação que vier a ser feita pelo Município;

II - da demolição ou perecimento das edificações existentes no imóvel;

III - da conclusão da edificação;

IV - da aquisição ou promessa de compra de imóvel;

V - da aquisição ou promessa de compra de parte de imóvel desmembrada ou ideal;

VI - da posse do imóvel a qualquer título.

Art. 272 – I. Em até 30 (trinta) dias contados da data do ato, deverão ser obrigatoriamente comunicados ao Município:

I - pelo adquirente, com a apresentação do título respectivo, a aquisição do imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA/SE

**LEI N.º232
DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021**

II - pelo promitente vendedor ou pelo cedente, com a comprovação necessária, a celebração de compromisso de compra e venda ou sua cessão;

III - pelos tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, os atos celebrados entre as partes de que tratam os incisos anteriores.

Art. 272 – J. Os fatos relacionados com os imóveis que possam de alguma forma afetar o lançamento do imposto, inclusive as reformas, ampliações e modificações de uso, deverão ser comunicados ao Município no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de sua ocorrência.

Art. 272 – L. Os imóveis não inscritos nos prazos e forma estabelecidos, bem como aqueles cujos dados e/ou informações fornecidos apresentem falsidade, erro ou omissão quanto a qualquer elemento de declaração obrigatória, serão considerados como omissão e descumprimento de obrigação tributária acessória por parte do proprietário ou do possuidor, conforme o caso.

§1º - O contribuinte que apresentar dados e/ou informações falsas, com erros ou omissões dolosas será equiparado aos omissos, podendo, em ambos os casos, ser inscrito de ofício, sem prejuízo das penalidades legais cabíveis.

§2º - Nas hipóteses previstas neste artigo o lançamento do imposto será efetivado com base nos elementos de que dispõe a Administração Tributária Municipal.

Seção VII

DO LANÇAMENTO

Art. 272 - M. O lançamento do IPTU será anual e de ofício, um para cada imóvel, em nome do sujeito passivo que constar do Cadastro Imobiliário do Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA/SE

**LEI N.º232
DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021**

§1º - No caso de compromisso de compra e venda, o lançamento será mantido em nome do promitente vendedor até a inscrição do compromissário comprador.

§2º - Tratando-se de imóvel objeto de enfiteuse, usufruto ou fideicomisso, o lançamento será feito em nome do enfiteuta, do usufrutuário ou do fiduciário.

§3º - Não sendo conhecido o proprietário, o imposto será lançado em nome de quem esteja na posse do imóvel.

§4º - No caso de condomínio, o imposto será lançado em nome de um, de alguns ou de todos os coproprietários, sem prejuízo, nas duas primeiras hipóteses, da responsabilidade solidária de todos pelo pagamento do imposto.

§5º - O lançamento do IPTU de único imóvel de propriedade ou posse, conforme o caso, de servidor público deste Município será realizado já com o desconto da base de cálculo previsto neste Código, desde que conste, previamente, a informação da condição de servidor a pedido deste, devendo tal informação ser ratificada a cada 4 (quatro) anos pelo servidor para continuar usufruindo o aludido benefício, sem prejuízo da retificação a qualquer tempo por parte da Administração Tributária Municipal sempre que tomar conhecimento do término da condição de servidor municipal.

§6º - Quando o servidor público deste Município não informar a sua condição nos termos do parágrafo anterior será notificado para pagamento integral do IPTU, devendo se dirigir ao Departamento de Tributos para atualizar seu cadastro, de forma a registrar a referida condição de servidor, no prazo de até 30 de novembro do exercício devido e postulado, sem prejuízo de atualização a qualquer tempo por parte da Administração Tributária Municipal sempre que tomar conhecimento da condição de servidor municipal.

§7º - O lançamento suplementar resultante de revisão não invalida o lançamento anterior.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA/SE

**LEI N.º232
DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021**

§8º - O IPTU constitui ônus real e acompanha o imóvel em todos os casos de transmissão da propriedade ou de direitos reais a ela relativos.

Art. 272 -N. O contribuinte será notificado do lançamento pessoalmente ou pelo correio, com a entrega do aviso no próprio local do imóvel, sendo ele construído, ou no local indicado na Inscrição Imobiliária, no caso de terreno, sem prejuízo das definições previstas neste Código.

§1º - A autoridade administrativa pode recusar o domicílio eleito pelo contribuinte, quando impossibilite ou dificulte a arrecadação ou a fiscalização do tributo.

§2º - Na impossibilidade de entrega do aviso de lançamento, na forma prevista neste artigo, ou no caso de recusa de seu recebimento, a notificação far-se-á por edital, na forma estabelecida em regulamento.

§3º - As alterações no lançamento, relativas ao fato gerador ou pertinente a ato ou aos demais fatos que as justifiquem, serão feitas no curso do exercício, mediante processo e por despacho da autoridade competente.

§4º - Não sendo cadastrado o imóvel, por omissão de sua inscrição, o lançamento será feito de ofício em qualquer época, com base nos elementos que a repartição fiscal coletar, esclarecida esta circunstância nos termos da inscrição.

Art. 272 - O. O lançamento será feito em nome do proprietário, titular do domínio útil, detentor ou possuidor do imóvel a qualquer título.

Art. 272 - P. Considera-se regularmente notificado o sujeito passivo do IPTU desde que tenham sido realizadas as publicações na imprensa, dando ciência ao público da emissão e disponibilização dos respectivos lançamentos através da internet.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA/SE

**LEI N.º232
DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021**

Seção VIII

DA ARRECADAÇÃO

Art. 272 - Q. O IPTU será recolhido de acordo com calendário fiscal estabelecido mediante Decreto do Poder Executivo, sendo facultado ao contribuinte optar pelo recolhimento integral com desconto de 10% (dez por cento), cuja data de vencimento será idêntico a data prevista para o recolhimento da primeira parcela e cujas datas serão indicadas no ato de lançamento.

§1º - Será facultado ao contribuinte o pagamento do IPTU na quantidade de cotas mensais a ser fixada em decreto do Poder Executivo e cujo vencimento da última parcela dar-se-á dentro do exercício do IPTU devido.

§2º - Caberá ao Poder Executivo definir valor mínimo das cotas para efeito de lançamento do IPTU, levando em consideração os custos da cobrança, neles incluídos emissão de documentos de arrecadação.

§3º - O pagamento do imposto não implica reconhecimento, pelo Município, para quaisquer fins, da legitimidade da propriedade, do domínio útil ou da posse do imóvel.

Seção IX

DAS INFRAÇÕES E DAS PENALIDADES

Art. 272 – R. As infrações às normas relativas ao imposto sujeitam o infrator às seguintes penalidades:

I - deixar de efetuar, na forma e prazos estabelecidos, a inscrição imobiliária e respectivas atualizações: multa de 10% (dez por cento) do valor do imposto;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA/SE

LEI N.º 232 DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021

II - recusar a exibição de documentos necessários à apuração dos dados do imóvel, ou apresentarem com erro, omissão ou falsidades que possam alterar a base de cálculo do imposto, bem como embarçar a ação fiscal ou não atenderem às convocações efetuadas pela autoridade fazendária: multa de 15% (quinze por cento) do valor do imposto;

III - não recolher o imposto no prazo regulamentar ou recolher a menor: multa de 10% (dez por cento) do valor do imposto devido.

Parágrafo único. Constatada a ocorrência das infrações previstas no artigo anterior, lavrar-se-á o competente auto de infração e/ou notificação de lançamento, respeitada a hipótese de aplicação da multa de mora prevista neste Código.

Seção X

DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

Art. 272 - S. Os imóveis localizados no Município, ainda que isentos do imposto ou a ele imunes, ficam sujeitos à inscrição na repartição municipal competente, ressalvada as exceções previstas nas normas gerais de direito tributário constante deste Código e em decreto do Poder Executivo.

§1º - A cada unidade imobiliária autônoma corresponderá uma inscrição.

§2º - No caso de benfeitorias construídas em terrenos de titularidade desconhecida, a inscrição será promovida exclusivamente para efeitos fiscais, mediante declaração acompanhada de planta ou croquis, identificando a respectiva área construída, e o terreno onde está situada a construção, não gerando para seu detentor ou possuidor, nenhum direito de propriedade ou presunção de legitimidade da posse.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA/SE

**LEI N.º232
DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021**

§3º - Os proprietários de imóveis, resultantes de desmembramento ou remembramento, devem promover sua inscrição, dentro de 90 (noventa) dias, contados do registro dos atos respectivos no Registro de Imóveis.

§4º - A inscrição será promovida pelo interessado, mediante declaração acompanhada dos títulos de propriedade, plantas, croquis e outros elementos julgados essenciais à perfeita definição da propriedade, quanto à localização e características geométricas e topográficas, e demais fatores previstos na Planta Genérica de Valores e na tabela de cálculo prevista no Anexo deste Código.

Art. 272 – T. Os titulares de direitos sobre prédios que forem objeto de acréscimos, reformas ou reconstrução, ficam obrigados a comunicar as citadas ocorrências as Secretarias Municipais de Finanças e de Obras, na forma e nos prazos fixados em decreto do Poder Executivo, comunicação esta que será acompanhada de plantas, visto da fiscalização do ISSQN e outros elementos elucidativos da obra realizada.”

Art. 3º. Fica incluído no Código Tributário Municipal de Divina Pastora o Anexo relativo Planta Genérica de Valores do Município (PGV) parte anexa e integrante a esta Lei.

Art. 4º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos a partir de sua publicação.

Art. 5º. Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete da Prefeita Municipal de Divina Pastora /SE, aos vinte dias do mês de setembro de 2021.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA/SE

LEI N.º 232
DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021


MARIA CLARA PRADO RIBEIRO ROLLEMBERG
Prefeita Municipal

LEI COMPLEMENTAR Nº ____/2021. ANEXO AO CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL - IPTU. PLANTA GENÉRICA DE VALORES (PGV).

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE REFERÊNCIA DA ÁREA DO TERRENO

O município terá somente uma região tributável, a área central do município. Esta área terá um valor de referência de terreno (VRT) de R\$ 100,00 (Cem reais), podendo variar de acordo com os seguintes fatores.

1. Fator de área (F_a)

Área (m ²)	Fator
Até 250,00	1
De 250,01 até 500,00	0,90
De 500,01 até 1.000,00	0,80
De 1.000,01 até 2.000,00	0,70
De 2.000,01 até 4.000,00	0,60
De 4.000,01 até 8.000,00	0,55
De 8.000,01 até 16.000,00	0,50
De 16.000,01 até 32.000,00	0,425
De 32.000,01 até 64.000,00	0,40



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA/SE

**LEI N.º 232
DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021**

De 64.000,01 até 128.000,00	0,35
De 128.000,01 até 256.000,00	0,30
De 256.000,01 até 512.000,00	0,275
Acima de 512.000,01	0,25

2. **Fator de Ocupação (F_o)**

Condição	Fator de Ocupação
Terreno construído	1,00
Terreno com construção paralisada	1,10
Terreno com construção em ruína	1,15
Terreno vago	1,20

3. **Fator de Superfície (F_s)**

Condição	Fator de Superfície
Seco	1,00
Alagadiço	0,90
Brejosos ou Pantanosos	0,70
Permanentemente Alagado	0,60

4. **Fator de Topografia (F_t)**

Condição	Fator de Topografia
Plano	1,00
Active ou declive	0,90
Encosta	0,70

5. **Fator de Situação (F_{st})**

Condição	Fator de Situação
Única frente	1,00
Duas frentes	1,05
Duas frentes em esquina	1,10
Mais de duas frentes	1,15
Encravado (sem frente)	0,80

6. **Fator de Serviços Públicos (F_{sp})**

Serviço Público	Pontuação
Meio-fio ou calçamento com ou não escoamento pluvial	02 pontos
Abastecimento de água	02 pontos
Coleta de Lixo periódica	02 pontos
Rede de iluminação pública	02 pontos
Serviço de saúde e/ou educação em um raio de 03 km.	02 pontos



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA/SE

**LEI N.º232
DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021**

Pontuação	Fator de Serviços Públicos (F_{sp})
04 pontos	0,625
06 pontos	0,750
08 pontos	0,875
10 pontos	1,00

7. Cálculo final do VRT

O cálculo do valor de referência do terreno (VRT) se dará pelo produto do valor base com o acúmulo dos fatores aplicáveis a cada unidade imobiliária.

$$VRT = 100 \times F_a \times F_o \times F_s \times F_t \times F_{st} \times F_{sp}$$

2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE REFERÊNCIA DA UNIDADE

O valor de referência da unidade (VRU) será dado pela categorização da benfeitoria quanto ao seu tamanho e ao seu padrão construtivo como segue.

1. Quanto a área da benfeitoria para imóveis residências ou comerciais

Área da benfeitoria (m ²)	Valor por m ² (R\$/m ²)
Até 50,00 m ²	600,00
De 50,01 até 100,00	625,00
De 100,01 até 150,00	650,00
De 150,01 até 200,00	675,00
De 200,01 até 300,00	700,00
Acima de 300,01	725,00

2. Quanto a área da benfeitoria para imóveis de cunho industrial ou correlatos

Área da benfeitoria (m ²)	Valor por m ² (R\$/m ²)
Até 5.000,00	300,00
De 5.000,01 até 10.000,01	315,00
De 10.000,01 até 15.000,00	325,00
De 15.000,01 até 20.000,00	335,00
De 20.000,01 até 30.000,00	350,00
Acima de 30.000,01	360,00

3. Quanto a pontuação para o padrão da benfeitoria

Padrão da Benfeitoria	Pontuação
Padrão Simples	Até 14
Padrão Médio Simples	De 15 até 27
Padrão Médio	De 28 até 40
Padrão Alto	Acima de 40

4. Quanto ao padrão construtivo da benfeitoria (F_p)



PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINA PASTORA/SE

**LEI N.º 232
DE 12 DE NOVEMBRO DE 2021**

Padrão da Benfeitoria	Fator de Padrão
Padrão Simples	0,50
Padrão Médio simples	0,75
Padrão Médio	1,00
Padrão Alto	1,50

5. Cálculo do VRU

O cálculo do VRU se dará pelo produto da área da benfeitoria o valor correspondente a sua área e o fator de padrão construtivo:

$$VRU = \text{Área} \times \text{Valor da Área} \times F_p$$

3. DEFINIÇÃO DO VENAL DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS

O valor venal das unidades pertencentes ao município será dado pela soma dos valores de referência de terreno (VRT) com o valor de referência da unidade (VRU):

$$\text{Valor Venal} = \text{VRT} + \text{VRU}$$

Cabe ressaltar que o valor venal será arredondado de 100,00 em 100,00 reais a fim de obter uma normalidade de valores a serem cobrados na matéria seguinte.

4. BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E SUAS ALÍQUOTAS (IPTU)

1. Da Base imponible do imposto

Para se obter a base imponible, base de cálculo, do IPTU se considerará 20% (vinte por cento) do valor venal obtido pela PGV do município.

$$\text{Base de Cálculo} = \text{Valor Venal} \times 0,20$$

2. Das Alíquotas para obtenção do imposto

Para se obter as alíquotas aplicáveis a base imponible, as unidades serão divididas em imóveis edificados e imóveis não edificados

Tipologia da unidade	Alíquota (%)
Unidade não edificada (Terrenos)	0,25
Unidade edificada	0,05

3. Fórmula final para obtenção do imposto predial e territorial urbano

O valor do imposto será dado pela seguinte fórmula:

$$\text{Valor do Imposto} = \text{Base imponible} \times \text{Alíquota}$$