

Id:125268A6F1AFD6BC


 ESTADO DO PIAUÍ
 PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRAS
 GABINETE DO PREFEITO


LEI MUNICIPAL Nº 837/2023, DE 24 DE JULHO DE 2023.

"Define as diretrizes para estimação dos valores venais dos imóveis na zona urbana do Município de Barras-PI, para efeitos de Avaliação de Imóveis urbanos através da planta genérica de valores".

O PREFEITO MUNICIPAL DE BARRAS, ESTADO DO PIAUÍ, EDILSON SÉRVULO DE SOUSA, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, FAZ SABER, QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE SANCIONA A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei define as diretrizes para a avaliação dos imóveis urbanos no âmbito das atividades da administração municipal para os fins previstos no Código Tributário do Município, a partir dos documentos que compõem a Planta de Valores Genéricos do Município de Barras - Piauí.

Art. 2º São documentos integrantes desta Lei, como parte complementar de seu texto, os seguintes anexos:

Anexo I – Planta georreferenciada do Município com identificação dos valores unitários de terrenos por face de quadra;

Anexo II – Memória de cálculo das operações de estimação dos valores unitários genéricos dos terrenos;

Anexo III – Tabela contendo os Valores Unitários (Vu), por m² de terreno para lotes com 300,00m², situados em cada face de quadra da zona urbana do município;

Anexo IV – Tabela contendo os fatores de correção de área (Fca) para terrenos com áreas diferentes de 300,00m²;

Anexo V – Tabela CUB do Sinduscon – Teresina referente ao mês de maio de 2022, que deverá ser empregada para avaliação das edificações;

CAPÍTULO II

DOS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DE LOTES

Art. 3º Os lotes terão seus Valores Venais (Vvl) avaliados a partir dos Valores Unitários Genéricos (Vu) constantes na Planta de Valores Genéricos que constitui o Anexo I desta Lei, expressos em Reais por metro quadrado de terreno (R\$/m²), e que estão tabelados no Anexo IV, pelo emprego da equação 01, do parágrafo primeiro deste artigo. Em caso de incoerência entre o valor indicado na Planta do Anexo II e as tabelas do Anexo IV, prevalecerá o primeiro.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRAS
 Rua General Taumaturgo de Azevedo, nº 491 - Centro • CEP.: 64.100-000 - Barras - Piauí
 CNPJ.: 06.554.406/0001-00

§1º - O Valor venal de um lote (Vvl) será calculado pela equação 01 a seguir::

$$Vvl = Vu \times Al \times Fca \quad (\text{Equação 01})$$

Onde:

Vvl – Valor venal do lote em Reais (R\$);

Vu – Valor unitário – obtido a partir da planta do Anexo I ou da tabela do Anexo III, expresso em R\$/m²;

Al – Área do lote expressa em m²;

Fca – Fator de correção de área, adimensional, obtido a partir da tabela do anexo IV.

§2º - Lotes com mais de uma frente terão como Frente Principal (F1), aquela lindeira ao logradouro com maior Valor unitário (Vu);

§3º - A Segunda Frente (F2) será aquela lindeira ao logradouro com o segundo maior valor Unitário (Vu);

§4º - A Terceira Frente (F3) será aquela lindeira ao logradouro com o terceiro maior Valor Unitário (Vu) se houver, e assim por diante.

Art. 4º - O lote com mais de uma frente, e que esteja posicionado em uma esquina, terá seu Valor Venal (Vvl) estimado pela Equação 01 desta lei, com Vu igual ao expresso para o logradouro que corresponde à sua frente Principal.

Art. 5º - Lotes com mais de uma frente e com formatos irregulares terão suas frentes classificadas conforme indicado no Art. 3º, e suas áreas serão fracionadas. Seus valores serão estimados pela soma dos valores das respectivas parcelas, estimadas pela Equação 01. O montante dos valores deverá ser multiplicado pelo respectivo fator de Correção de Área (Fca). Para efeitos deste artigo as frações de área serão definidas da seguinte forma:

I – A Fração de Área 1 (Fa1) será igual ao produto do comprimento de sua Frente Principal (F1), conforme definido no Art. 3º, §2º desta Lei, pela metade da profundidade do lote, medido perpendicularmente à Frente Principal (F1). Se essa metade de profundidade for inferior a 30,00m, o lote será avaliado sem fracionamento de área, pela aplicação direta da Equação 01;

II – Nos casos em que a metade da profundidade do lote for superior a 30,00m, ocorrerá o fracionamento de áreas, e a Fração de Área 2 (Fa2) será igual à diferença entre a Área Total do Lote (Al) e a Fração de Área 1 (Fa1):

$$(Fa2) = Al - (Fa1) \quad (\text{Equação 02});$$

CAPÍTULO III

DOS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DE GLEBAS

Art. 5º - Os terrenos urbanos com áreas maiores que 2.500,00m², e que não se enquadram nos critérios para avaliação como lotes, serão tratados como glebas. Nos casos de glebas, para efeitos de

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRAS
 Rua General Taumaturgo de Azevedo, nº 491 - Centro • CEP.: 64.100-000 - Barras - Piauí
 CNPJ.: 06.554.406/0001-00

avaliação, admitir-se-á que a mesma seria parcelada em lotes, até o limite de 65% de sua área, assumindo-se, para os efeitos desta lei, que os 35% restantes seriam transferidos ao município no caso de concretização do parcelamento hipotético. A parcela de 35% da área da gleba se destinaria a três finalidades, a saber:

- 20% à implantação de vias de circulação;
- 10% à manutenção de áreas de preservação ambiental;
- 5% destinados a áreas institucionais.

Art. 6º - Salvo casos em que se realize estudos detalhados de custos de implantação do parcelamento hipotético da parcela de 65% da área da gleba, da velocidade de venda dos lotes do empreendimento, dos custos com publicidade e comissões pagas a corretores de imóveis pela venda dos mesmos, e dos tributos incidentes sobre as operações realizadas, o valor da gleba será estimado da seguinte forma:

I – realiza-se uma prospeção no mercado imobiliário para verificar qual a área de lote mais adequada à vizinhança da gleba sob avaliação, com o intuito de identificar qual o produto imobiliário mais indicado ao local;

II – divide-se a área correspondente aos 65% da gleba pela área de lote identificada no inciso I deste artigo, obtendo-se a quantidade de lotes do empreendimento hipotético em que se baseia a avaliação, representada pelo quociente da divisão. Caso o resto da divisão seja diferente de zero, este será distribuído entre os lotes obtidos, de forma a que se tenha unidades com áreas aproximadamente iguais entre si;

III – Cada lote resultante da operação detalhada no inciso II será avaliado conforme definido no Art. 3º desta lei.

IV – Efetua-se a soma dos valores de cada lote individualmente, obtendo-se o Valor Geral de Vendas (Vgv);

V – Aplica-se sobre o Vgv um desconto de 35%, assumindo-se ser esta a parcela correspondente aos custos de implantação do loteamento hipotético, obtendo-se assim o valor da gleba;

VI – Quando não for realizada a prospeção indicada no inciso I deste artigo, admitir-se-á que o lote mais indicado ao local em questão tem área de 300,00m².

CAPÍTULO IV

DOS CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS EDIFICADOS

Art. 7º - Os terrenos com edificações terão seu Valor venal definido pelo Método Evolutivo, conforme indicado nos artigos a seguir, que estima o valor para um imóvel edificado pela equação 05, do Art. 12 desta Lei.

A equação 05 é proveniente do Método Evolutivo, preconizado pela NBR 14.653 – Parte 02 – Imóveis Urbanos. Consta de uma parcela referente ao valor do terreno, estimada conforme o disposto nos Capítulos II e III desta Lei e a outra referente ao valor da edificação, estimada a partir de custos de referência fornecidos mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Barras - PI – Sinduscon-Barras-PI, calculados segundo os critérios da NBR 12.721 de 2006. Será considerado também o estado de conservação da edificação, que implicará em um Fator de Depreciação (D).

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRAS
 Rua General Taumaturgo de Azevedo, nº 491 - Centro • CEP.: 64.100-000 - Barras - Piauí
 CNPJ.: 06.554.406/0001-00

Enquanto não existir o Sinduscon-Barras-PI, serão adotados os valores publicados pelo Sinduscon Teresina-PI (<http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/PI/>)

Art. 8º - Serão adotados como referências de valor para as edificações os Projetos Padrão R-1 - baixo, R-1 - normal e RP1Q:

I – O Projeto Padrão R-1 - baixo, corresponde a Residência unifamiliar padrão baixo, com 1 pavimento, 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque de lavar, tendo como área de referência 58,64m²;

II – O Projeto Padrão R-1 - normal corresponde a Residência unifamiliar padrão normal, com 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo 1 suite, com banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel), tendo como área de referência 106,44m²;

III – Projeto Padrão RP1Q corresponde a Residência unifamiliar popular, com 1 pavimento, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha, tendo como área de referência 39,56m².

Art. 9º - A correspondência entre o estado de conservação da edificação e o Fator de Depreciação (D) a ser considerado será obtido no quadro 1 desta Lei, formada a partir de simplificações do consagrado critério de Ross-Heidecke.

Quadro 01 – Fatores de depreciação de edificações em função do Estado de Conservação.

Estado de Conservação da Edificação	Novo	Bom	Regular	Ruim
Fator de depreciação (D)	1	0,75	0,50	0,25

Art. 10º - O Custo da Construção Nova (Ccn) será calculado pela Equação 03.

$$Ccn = CUB \times Ac, \quad (\text{Equação 03})$$

Onde:

CUB – é o Custo Unitário Básico obtido na Tabela do Anexo V para a tipologia escolhida;

Ac – é a área de construção do imóvel.

I – Quando se tratar de edificação não concluída, salvo apuração rigorosa do percentual de execução, serão adotados os constantes do Quadro 02 desta Lei.

Quadro 02 – Frações do CUB a considerar nos casos de edificações em andamento:

Estágio da obra	Percentual do CUB a considerar
Fundações e baldrames concluídos	15%
Alvenarias de elevação concluídas	25%
Cobertura concluída e esquadrias de fechamento assentadas	45%
Revestimentos externos concluídos	75%
Obra concluída	100%

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRAS
 Rua General Taumaturgo de Azevedo, nº 491 - Centro • CEP.: 64.100-000 - Barras - Piauí
 CNPJ.: 06.554.406/0001-00

(Continua na próxima página)

ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRAS
GABINETE DO PREFEITO



Art. 11º O Custo da Construção Depreciada (Ccd) será calculado pela Equação 04. A referida equação se origina do critério de Ross-Heidecke, em que se considera que apenas 80% de uma edificação se deprecia, enquanto os 20% restantes mantêm seu valor.

$$Ccd = 0,8 \times Ccn \times D + 0,2 \times Ccn \quad (\text{Equação 04})$$

Onde:

Ccn é o Custo da Construção Nova, calculado pela Equação 03;

D é o Fator de Depreciação, obtido no Quadro 01, Art. 9º.

0,8 é um fator considerado no método, admitindo que a depreciação só incide sobre uma parcela de 80% da edificação.

Art. 12º O Valor Venal de um imóvel edificado (Vvi) será calculado pela Equação 05.

$$Vvi = (Vvi + Ccd) \times FC \quad (\text{Equação 05})$$

O Fator de Comercialização – FC, depende das condições do mercado imobiliário em cada momento, podendo ser igual a 1, quando o mercado estiver em funcionamento equilibrado; poderá ser menor do que 1, se o mercado estiver em momento recessivo; e poderá ser maior do que um se o mercado estiver aquecido. No momento de elaboração desta PGV admitiu-se que o mercado estava equilibrado e adotou-se o valor $FC = 1,0$.

A cada ano a Prefeitura Municipal poderá fazer uma verificação das condições de funcionamento do mercado imobiliário e propor um novo Fator de Comercialização.

Art. 13º - A cada ano, antes do recesso legislativo, o prefeito municipal deverá enviar projeto de lei alterando a tabela do anexo V, para o CUB do mês de maio do ano em curso.

Art. 14º - Esta Lei entrará em vigor no dia após a data de sua publicação

Art. 15º - Ficam revogadas todas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BARRAS -PI, EM 24 DE JULHO DE 2023.

Edilson Sêrvulo de Sousa
EDILSON SÉRVULO DE SOUSA
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRAS
Rua General Taumaturgo de Azevedo, nº 491 - Centro - CEP.: 64.100-000 - Barras - Piauí
CNPJ.: 06.554.406/0001-00

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRAS
Rua General Taumaturgo de Azevedo, nº 491 - Centro - CEP.: 64.100-000 - Barras - Piauí
CNPJ.: 06.554.406/0001-00

Id:10EF232E9425D6BD



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRAS
GABINETE DO PREFEITO



LEI MUNICIPAL Nº 838/2023, DE 24 DE JULHO DE 2023.

"Dispõe sobre o alinhamento e a retirada de fios em desuso e desordenados existentes em postes de energia elétrica e dá outras providências".

O PREFEITO MUNICIPAL DE BARRAS, ESTADO DO PIAUÍ, EDILSON SÉRVULO DE SOUSA, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, FAZ SABER, QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE SANCIONA A SEGUINTE LEI:

Art.1º. Fica a empresa concessionária ou permissionária de energia elétrica, obrigada a realizar o alinhamento dos fios por ela utilizados e a retirada dos seus fios não utilizados nos postes existentes no Município de Barras PI.

Parágrafo único. A empresa concessionária ou permissionária de energia elétrica fica obrigada a notificar as demais empresas que utilizam os postes como suporte de seus cabamentos, a fim de que estas façam o alinhamento dos seus cabos e demais instrumentos por elas utilizados e que procedam a retirada do que não estão mais utilizando.

Art.2º. A empresa concessionária ou permissionária de energia elétrica deve fazer a manutenção, conservação, remoção, substituição, sem qualquer ônus para a administração pública municipal, de poste de concreto ou de madeira que está em estado precário, torto, inclinado ou em desuso.

§ 1º Em caso de substituição de poste, fica a empresa concessionária ou permissionária de energia elétrica obrigada a notificar as demais empresas que utilizam os postes como suporte de seus cabamentos, a fim de que possam realizar o realinhamento dos cabos, fios e similares.

§ 2º A notificação de que trata o § 1º do artigo 2º desta Lei, deverá ocorrer em 48 (quarenta e oito) horas da data da substituição do poste.

§ 3º Havendo a substituição do poste, as empresas devidamente notificadas têm o prazo de 15 (quinze) dias para regularizar a situação de seus cabos, fios e similares.

Art.3º. O compartilhamento da faixa de ocupação deve ser feito de forma ordenada e uniforme, de modo que a instalação de um ocupante não utilize pontos de fixação ou invada a área destinada a outros, bem como o espaço de uso exclusivo das redes de energia elétrica e de iluminação pública, conforme dispõem as normas técnicas vigentes da Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL) e da Agência Nacional de Telecomunicações (ANATEL).

Parágrafo único: O uso dos postes compartilhados não deve comprometer a segurança de pessoas e instalações, os níveis de qualidade e a continuidade dos serviços prestados aos usuários.

Art.4º. Fica a empresa concessionária ou permissionária, que detenha a concessão de energia elétrica, obrigada a enviar mensalmente ao Poder Executivo Municipal relatório das notificações realizadas, bem como do comprovante de recebimento por parte do notificado.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRAS
Rua General Taumaturgo de Azevedo, nº 491 - Centro - CEP.: 64.100-000 - Barras - Piauí
CNPJ.: 06.554.406/0001-00

Moisés

Art.5º. As fiações devem ser identificadas e instaladas separadamente com o nome da ocupante, salvo quando o desenvolvimento tecnológico permitir compartilhamento.

Parágrafo único. Nas ruas arborizadas, os fios condutores de energia elétrica, telefônicos e demais ocupantes dos postes de energia elétrica deverão ser estendidos à distância razoável das árvores ou convenientemente isolados.

Art. 6º As empresas, concessionárias ou permissionárias de serviços públicos, empresas estatais e prestadoras de serviços que operam, direta ou indiretamente, com cabamento aéreo (fiação) no território do município de Barras PI, ficam obrigadas a:

I - identificar os cabos existentes nos postes da rede elétrica e iluminação pública, no prazo de 180 dias;

II - realizar o alinhamento dos cabos/fios nos postes, no prazo de 180 dias;

III - retirar os cabos/fios excedentes, sem uso e demais equipamentos inutilizados, aproveitáveis ou não, no prazo de 180 dias.

§ 1º A identificação prevista no inciso I do caput deverá ser por meio idôneo, que permita a devida vinculação do cabo à empresa responsável por sua instalação e manutenção, bem como durável diante de intempéries e ações naturais do tempo.

§ 2º Havendo decomposição ou danos às inscrições correspondentes que possam prejudicar a identificação na forma tratada no inciso I do caput, caberá à empresa responsável promover a substituição ou correção, de forma a garantir efetivamente a identificação, sob pena de multa e/ou remoção do cabo não identificado.

§ 3º Nos casos de urgência, envolvendo o cabamento aéreo, as providências deverão ser realizadas no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, a partir da constatação do risco ou do recebimento de notificação pelo órgão municipal competente.

§ 4º Os prazos previstos nos incisos I, II e III do caput contar-se-ão da publicação desta lei.

Art. 7º. Para quem não cumprir o disposto nesta Lei será aplicada a seguinte penalização:

I - à empresa concessionária ou permissionária, multa de 1.000(mil) URM, para cada notificação não atendida em até 30 (trinta) dias após o recebimento desta; e

II - à empresa que utiliza os postes da concessionária ou permissionária de energia elétrica para suporte de seus cabamentos, multa de 1.000,00 (mil) URM, para cada notificação não atendida em até 30 (trinta) dias após o recebimento da mesma.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, consideram-se infratoras todas as empresas concessionárias, permissionárias e/ou terceirizadas, que estiverem agindo em desacordo com esta Lei, no âmbito do Município de Barras PI.

§ 2º Em caso de reincidência a multa e autoridade competente secretário de administração poderá aplicar em dobro as multas dos incisos I e II deste artigo.

§ 3º A incidência de multa e seu pagamento não desobriga o infrator de sanar as irregularidades

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRAS
Rua General Taumaturgo de Azevedo, nº 491 - Centro - CEP.: 64.100-000 - Barras - Piauí
CNPJ.: 06.554.406/0001-00

existentes, nem eventuais responsabilizações na seara administrativa, cível ou penal.

Art. 8º. O prazo para implantação total do que determina esta Lei para a fiação existente, será de no máximo 180 (cento e oitenta dias), a contar da data de sua publicação.

Art.9º. Fica proibida a colocação de publicidades de qualquer tipo em fios, tanto por parte da empresa concessionária ou permissionária.

Art.10º. Caberá a Secretaria Municipal de Administração garantir o cumprimento da lei mediante atos de fiscalização, notificação e autuação.

Art.11. Os custos decorrentes do disposto nesta lei serão de responsabilidade das empresas, concessionárias ou permissionárias de serviços públicos, empresas estatais ou prestadoras de serviços que operam com cabamento aéreo (fiação) neste município, ficando vedada qualquer cobrança aos consumidores ou à Administração Municipal.

Art.12. Os novos projetos para instalação que vierem a ser executados após o decurso de 60 (sessenta) dias da publicação desta Lei, deverão conter cabamento regularmente identificado, já no ato da instalação.

§ 1º As instalações executadas após a data da publicação deste Decreto deverão ser vistoriadas pelas empresas, concessionárias ou permissionárias de serviços públicos, empresas estatais e prestadoras de serviços que operam com cabamento aéreo (fiação) no Município a cada 6 (seis) meses, a contar da data da instalação, sendo que os cabos/fios excedentes, sem uso e demais equipamentos inutilizados deverão ser retirados no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar da vistoria.

§ 2º Fica estipulado o tamanho máximo da placa de identificação de 24 cm² (vinte e quatro centímetros quadrados) de área, produzido em material resistente a chuva, luz e temperatura.

§ 3º A identificação deverá conter nome da empresa e telefone de contato.

Art.13. Aplica-se o disposto nesta lei à rede de energia elétrica, cabos telefônicos, de banda larga, televisão a cabo e assemelhados, ou outro serviço, por meio de rede aérea.

Art. 14º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BARRAS -PI, EM 24 DE JULHO DE 2023.

Edilson Sêrvulo de Sousa
EDILSON SÉRVULO DE SOUSA
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRAS
Rua General Taumaturgo de Azevedo, nº 491 - Centro - CEP.: 64.100-000 - Barras - Piauí
CNPJ.: 06.554.406/0001-00