



Poder Executivo

JORGE MIRANDA

Prefeito

RICARDO LUCENA

Vice-Prefeito

SUMÁRIO

ATOS DO PODER EXECUTIVO	1 a 9
SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNANÇA	9 a 11
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	11 a 12
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS	12
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO	12 a 14
SUBSECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO	15 a 16

ATOS DO PODER EXECUTIVO

*** Republicada por haver saído com incorreção em seus anexos.**

LEI COMPLEMENTAR Nº 47, DE 03 DE AGOSTO DE 2023

“Revoga os artigos 20 a 23 da Lei Complementar nº 17 de 22 de dezembro de 2014, dispõe sobre a edição da Planta Genérica de Valores do Município de Mesquita-RJ, regulamenta a forma de apuração do valor venal dos imóveis, para efeito de lançamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, define as novas Zonas Fiscais do Município e dá outras providências”.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MESQUITA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, aprovou e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte **LEI COMPLEMENTAR**:

Art. 1º - Fica aprovada a Planta Genérica de Valores de imóveis situados na Zona Urbana e de Expansão Urbana do Município de Mesquita, para efeito da apuração do valor venal dos imóveis da cidade;

§ 1º. Para fins de apuração dos valores venais do que dispõe o caput deste artigo, as Zonas Urbana e de Expansão Urbana, são aquelas dispostas no Anexo I – Zonas Fiscais do Município.

§ 2º. Ainda que localizadas fora da zona urbana do Município, segundo definido pelo artigo anterior, considerar-se-ão urbanas, para os efeitos de apuração do valor venal dos imóveis, as áreas urbanizáveis e as de expansão urbana, destinadas à habitação, inclusive residências de recreio, à indústria ou ao comércio ou prestação de serviços, a seguir enumeradas:

I - As áreas pertencentes a parcelamentos de solo regularizados pela Administração Municipal, mesmo que executados irregularmente;

II - As áreas pertencentes a loteamentos que venham a ser aprovados, nos termos da legislação pertinente;

III - As áreas dos conjuntos habitacionais, aprovados e executados nos termos da legislação pertinente;

IV - As áreas com uso ou edificação aprovada de acordo com a legislação urbanística de parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificações;

V - As áreas com uso ou edificação para complexos comerciais ou industriais, cuja vocação se caracterize como de expansão urbana.

Parágrafo Único. As áreas referidas nos incisos deste artigo terão seu perímetro delimitado por ato do Executivo, constante do Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 2º - Ficam criadas pela presente lei complementar, as novas Zonas Fiscais, para fins de tributação do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, com as suas respectivas alíquotas, na forma da tabela abaixo:

NM_BAIRRO	ZONA FISCAL	ALÍQ RESIDENCIAL	ALÍQ NÃO RESIDENCIAL	ALÍQ TERRITORIAL
CENTRO	ZONA 01	0,01	0,011	0,018
BNH	ZONA 01	0,01	0,011	0,018
CRUZEIRO DO SUL	ZONA 02	0,0095	0,0105	0,017
VILA EMIL	ZONA 02	0,0095	0,0105	0,017
JUSCELINO DIREITA	ZONA 02	0,0095	0,0105	0,017
SANTA TEREZINHA	ZONA 03	0,009	0,01	0,016
COSMORA	ZONA 03	0,009	0,01	0,016
SANTO ELIAS	ZONA 03	0,009	0,01	0,016



JUSCELINO ESQUERDA	ZONA 03	0,009	0,01	0,016
EDSON PASSOS	ZONA 03	0,009	0,01	0,016
ROCHA SOBRINHO	ZONA 04	0,008	0,0095	0,015
BAIRRO INDUSTRIA L	ZONA 04	0,008	0,0095	0,015
JACUTINGA	ZONA 04	0,008	0,0095	0,015
VILA NORMA	ZONA 05	0,007	0,009	0,013
BANCO DE AREIA	ZONA 05	0,007	0,009	0,013
CHATUBA	ZONA 05	0,007	0,009	0,013
ALTO URUGUAI	ZONA 05	0,007	0,009	0,013
CORÉIA	ZONA 05	0,007	0,009	0,013

Parágrafo Único. A representação cartográfica das Zonas Fiscais constantes da Tabela acima pertencente ao caput do presente artigo, está disposta na forma do Anexos I, parte integrante desta lei complementar.

Art. 3º - O Valor Venal dos Imóveis será determinado mediante a soma dos Valores Venais Territoriais e Edificados, conforme a seguinte fórmula: $VVI = VVT + VVE$, onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel;

VVT = Valor Venal Territorial; e

VVE = Valor Venal Edificado;

§ 1º. Os valores de metro quadrado (m²) constantes das Tabelas dos Anexos II - Valor do m² Territorial e III - Valor do m² edificado, constituem parte integrante desta lei complementar e compõem as fórmulas de cálculo constantes dos artigos 4º e 5º da presente lei.

§ 2º. Em face das variações de preços praticados pelo mercado, os valores venais do imóvel poderão anualmente, à critério da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, criada na presente Lei Complementar sofrer dedução ou acréscimo de até 20% (vinte por cento) sobre os valores finais obtidos mediante a aplicação da fórmula prevista no caput do presente artigo.

Art. 4º - O Valor Venal Territorial (VVT), nos casos em que houver edificação, será determinado, mediante a aplicação da seguinte fórmula $VVT = ATT \times Vm^2T \times FTOP \times FPED \times FPROP \times FSQ$, onde:

VVT = Valor Venal Territorial;

ATT = Área Total do Terreno;

Vm²T = Valor do Metro Quadrado Territorial, constante no Anexo II da presente LC;

FTOP = Fator de Topografia;

FPED = Fator Pedologia;

FPROP = Fator de Proporcionalidade; e

FSQ = Fator de Situação de Quadra;

a) O imóvel construído que abrigue mais de uma unidade autônoma, segundo o registro imobiliário, terá tantos lançamentos quantos forem essas unidades, aferindo-se o valor venal do terreno pelo processo de fração ideal, conforme a NBR 12721 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

§ 1º. Nos casos em que NÃO houver edificação, o valor do m² territorial será multiplicado pela metragem da Área Total do Terreno - ATT, mediante a aplicação da seguinte fórmula $VVT = ATT \times Vm^2T \times FTOP \times FPED \times FGLB \times FSQ$, onde:

VVT = Valor Venal do Terreno;

ATT = Área Total do Terreno;

Vm²T = Valor do Metro Quadrado do Terreno, constante no Anexo II da presente LC;

FTOP = Fator de Topografia

FPED = Fator de Pedologia;

FGLB = Fator de Gleba; e

FSQ = Fator de Situação de Quadra.

§ 2º. Para fins do disposto no caput do art. 4º, bem como nos §§ 1º e 2º do mesmo artigo, o Fator de Topografia - FTOP, será determinado pelos critérios apontados na tabela abaixo:

FATOR TOPOGRAFIA	COEFICIENTES
Aclive	0,7
Declive	0,7
Irregular	0,8
Plano	1
Não Atribuído	1

§ 3º. Para fins disposto no caput do art. 4º, nos §§ 1º e 2º do mesmo artigo, o Fator de Pedologia - FPED, será determinado pelos critérios apontados na tabela abaixo:

FATOR PEDOLOGIA	COEFICIENTES
Alagado	0,7
Arenoso	0,9
Firme	1
Inundável	0,8
Mangue	0,7



Rochoso	0,8
Não Atribuído	1

§ 4º. Para fins do disposto no caput do art. 4º, bem como no § 1º do mesmo artigo, o Fator de Proporcionalidade - FPROP, será determinado pelos critérios abaixo:

ATU / ATT, onde:

ATU = Área Total da Unidade;

ATT = Área Total do Terreno.

I. Para fins do disposto no caput do art. 4º, bem como no § 2º do mesmo artigo, o Fator de Proporcionalidade - FPROP, NÃO será aplicado quando NÃO houver edificação no lote:

II. Nos casos em que NÃO houver edificação no lote, em substituição ao fator de proporcionalidade, será aplicado o Fator de Gleba - FGLB, que será determinado pelos critérios apontados no § 5º do presente artigo:

§ 5º. Para fins do disposto no caput do art. 4º, bem como no § 1º do mesmo artigo, o Fator de Gleba - FGLB, será determinado pelos critérios apontados na tabela abaixo:

FATOR GLEBA	M ² INICIAL	M ² FINAL	COEFICIENTES
Faixa 01	0,00	999,99	1,00
Faixa 02	1.000,00	1.999,99	0,90
Faixa 03	2.000,00	2.999,99	0,80
Faixa 04	3.000,00	3.999,99	0,70
Faixa 05	4.000,00	4.999,99	0,60
Faixa 06	5.000,00	9.999,99	0,10
Faixa 07	10.000,00	29.999,99	0,02
Faixa 08	30.000,00		0,01

§ 6º. Para fins do disposto no caput do art. 4º, nos §§ 1º e 2º do mesmo artigo, o Fator de Situação de Quadra - FSQ, será determinado pelos critérios apontados na tabela abaixo:

FATOR SITUAÇÃO NA QUADRA	COEFICIENTES
Agglomerado	0,75
Encravado	0,75
Esquina + frentes	1,1
Meio de quadra	1
NÃO ATRIBUÍDO	1

Art. 5º - O Valor Venal Edificado (VVE) será determinado, mediante a aplicação da seguinte fórmula: **VVE = ATU x Vm²E x FSITED x FREVEXT x FESTCON x FPADCON**, onde:

VVE = Valor Venal Edificado;

ATU = Área Total da Unidade;

Vm²E = Valor do Metro Quadrado Edificado;

FSITED = Fator de Situação da Edificação;

FREVEXT = Fator de Revestimento Externo;

FESTCON = Fator de Estado de Conservação; e

FPADCON = Fator de Padrão Construtivo;

§ 1º. Para fins do disposto no caput do art. 5º, o Fator de Situação da Edificação - FSITED, será determinado pelos critérios apontados na tabela abaixo:

FATOR SITUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	COEFICIENTES
Frente	1,00
Fundos	0,80
Sobreloja	0,90
Sobrado	0,90
NÃO ATRIBUÍDO	1,00

§ 2º. Para fins do disposto no caput do art. 5º, o Fator Características da Construção - FCC, será determinado pela média aritmética dos pontos aferidos dos critérios apontados na tabela abaixo:

FATOR CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO - FCARCONST	
Material Utilizado	COEFICIENTES
Tipo de Construção - FCC 1	
Alvenaria	1,0
Barraco	0,7
Madeira	0,95
Sem Seleção	1,0
Revestimento Externo - FCC 2	
Tinta	1,0
Caiação	1,0
Madeira	0,9
Especial	1,1
Sem Revestimento	0,85
Sem Seleção (N/I)	0,85

§ 3º. Para fins do disposto no caput do art. 5º, o Fator de Estado de Conservação - FESTCON, será determinado pelos critérios apontados na tabela abaixo:

FATOR ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTES
Muito Bom	1,10



Normal / Bom	1,00
Novo / Ótimo	1,15
Péssima	0,90
Regular	0,90
TERRENO BALDIO	1,00
NÃO ATRIBUÍDO	1,00

§ 4º. Para fins do disposto no caput do art.5º, o Fator de Padrão Construtivo - FPADCON, será determinado pela média dos pontos aferidos pelos critérios apontados na tabela abaixo:

INCIDÊNCIA	FATORES			
	FPC 1 - Calçada	FPC 2 - Muro	FPC 3 - Frentes	FPC 4 - Piscina
Sim/>2 frentes	0,9	0,9	1,1	1,1
Não	1	1	1	1

Art. 6º - Fica criada, por esta Lei, a Comissão de Avaliação Permanente de Imóveis especialmente constituída para este fim, cujas atribuições serão regulamentadas através de decreto municipal, com poderes para a reavaliação do valor venal do imóvel, apurado na forma do cálculo previsto nos art. 3º, 4º e 5º e seus parágrafos, incisos e alíneas, quando houver distorção comprovada, mediante processo administrativo-fiscal devidamente fundamentado, em relação aos valores de mercado dos imóveis da cidade, obtidos pela aplicação das fórmulas previstas nos referidos artigos.

§ 1º. A comissão será integrada por pelo menos 4 (quatro) membros, cujo presidente deverá ser escolhido, dentre estes, por ato do Secretário Municipal de Fazenda.

§ 2º. A Comissão de Avaliação de que trata o caput será integrada, no mínimo, pelas seguintes pessoas, necessariamente deverão ser servidores de provimento efetivo do quadro municipal:

- I - Fiscal de Obras;
- II - Servidor da Divisão de Cadastro Fiscal do Município;
- III - 01 (um) Arquiteto ou Engenheiro;
- IV - 01 (um) Fiscal de Tributos ou Auditor Fiscal de Tributos;

Art. 7º - Para fins de lançamento do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, a ser lançado referente aos exercícios de 2024 a 2033, inclusive, serão aplicados os seguintes limites percentuais da base dos valores venais dos imóveis apurados na forma prevista no art. 2º da presente lei:

10% (dez por cento) para o exercício de 2024;

20% (vinte por cento) para o exercício de 2025;
30% (trinta por cento) para o exercício de 2026;
40% (quarenta por cento) para o exercício de 2027;
50% (cinquenta por cento) para o exercício de 2028;
60% (sessenta por cento) para o exercício de 2029;
70% (setenta por cento) para o exercício de 2030;
80% (oitenta por cento) para o exercício de 2031;
90% (noventa por cento) para o exercício 2032; e
100% (cem por cento) a partir do exercício 2033.

§ 1º. Os limites dispostos nesse artigo, não se aplicam aos valores venais dos imóveis, cujo valor constante no banco de dados da prefeitura, no exercício de 2023, seja igual ou superior àqueles apurados, nos exercícios compreendidos no caput desse artigo;

§ 2º. Em caso de ocorrência no disposto no parágrafo anterior, os valores relativos ao IPTU de 2023, serão mantidos durante toda a vigência da regra de transição disposta no caput do presente artigo e seus incisos, acrescidos da correção monetária aplicável no período;

§ 3º. Em caso de alteração de dados cadastrais do imóvel, nos exercícios a que se referem o § 2º deste artigo, o valor utilizado para apuração do crédito tributário calculado para o exercício anterior corresponderá ao valor que seria obtido se fosse considerada a nova situação cadastral. Passando a se aplicar as regras dispostas no caput do presente artigo.

Art. 8º - Esta lei, ao ser aprovada pelo Poder Legislativo, será parte integrante do Código Tributário Municipal, devendo ser apostilada em seu capítulo pertinente;

Art. 9º - Constituem os Anexos da presente lei:

Anexo I: Bairros que compõem as Zonas Fiscais, Urbana e de Expansão Urbana do Município;

Anexo II: Valores do metro quadrado dos terrenos;

Anexo III: Valores do metro quadrado das edificações;

Anexo IV: Valores do metro quadrado dos terrenos e edificações das Zonas Homogêneas do Município.

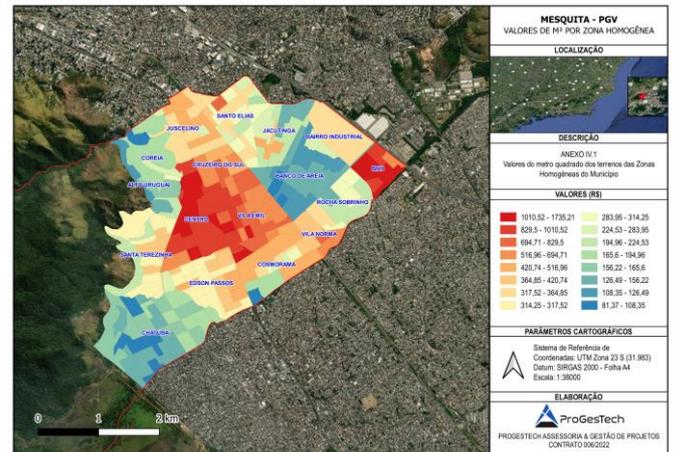
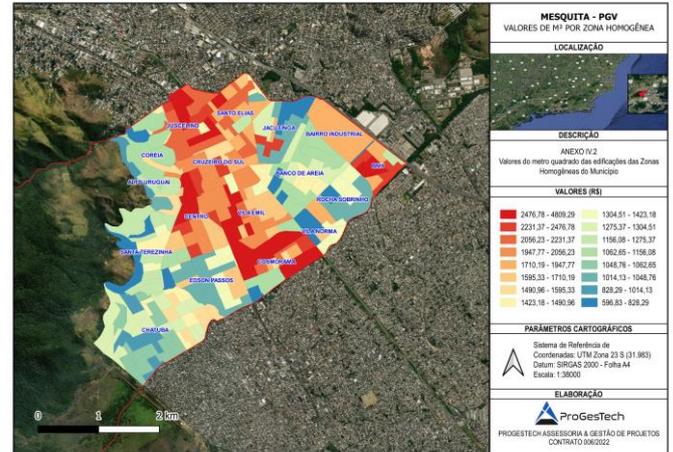
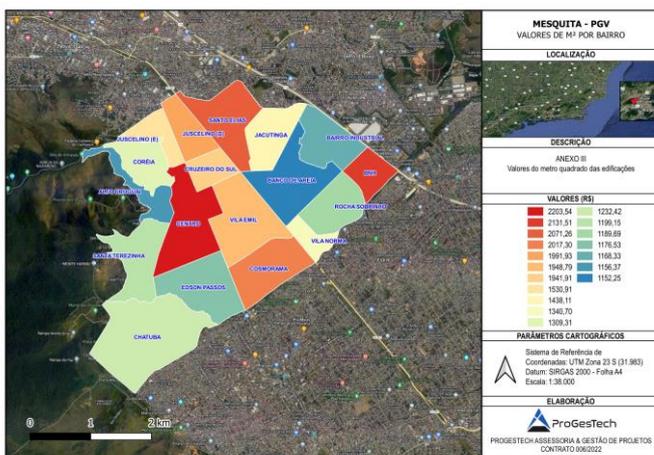
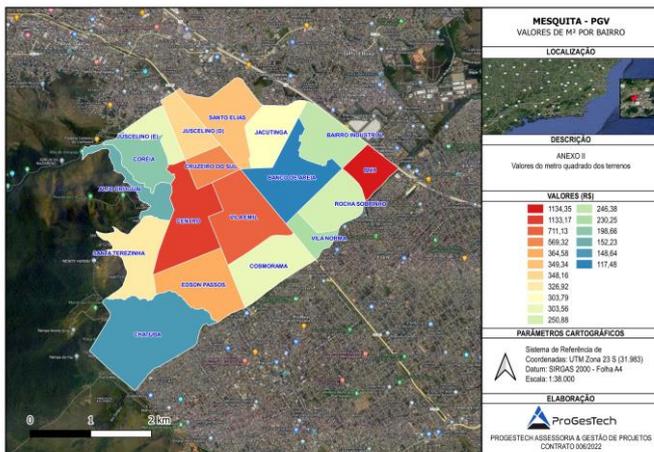
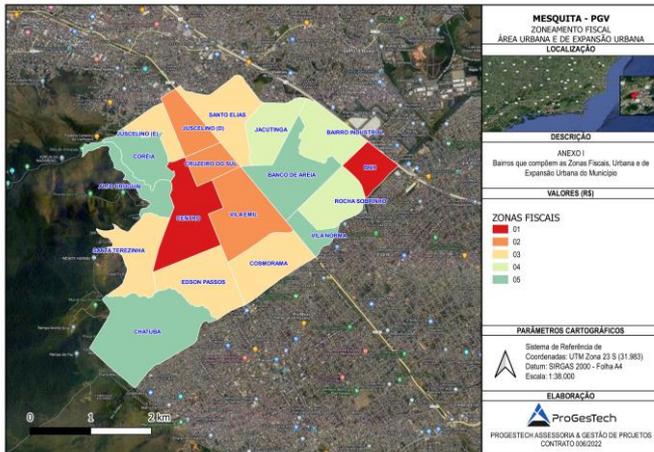
Art. 10 - Os valores do metro quadrado de terrenos e edificações que compõem o Anexo IV da presente lei, substituirão os valores relativos aos Anexos II e III quando da ocorrência do recadastramento imobiliário/mobiliário do município, com a devida geolocalização dos imóveis, com vistas a determinar sua exata localização;

Art. 11 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário, em especial os artigos 20, 21, 22 e 23, da Lei Complementar nº 017, de 22 de dezembro de 2014.

Mesquita, 22 de dezembro de 2023.



JORGE MIRANDA
Prefeito



DECRETO Nº 3.505, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2023

“Institui o Calendário de Recolhimento de Tributos Municipais do Município de Mesquita (CATRIMM), estabelecendo as datas e o índice de atualização monetária para o exercício de 2024 e dá outras providências”.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MESQUITA, Estado do Rio de Janeiro, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

Considerando a necessidade de fixar as datas e os prazos para pagamentos dos tributos municipais para vigorar no exercício de 2024, nos termos dos arts. 260 a 262, do Código Tributário do Município de Mesquita, instituído pela Lei Complementar 017, de 22 de dezembro de 2014, publicada em 31 de dezembro de 2014, atualizada pelas Leis Complementares: nº 18 de 11 de dezembro de 2015 e a nº 23 de 14 de dezembro de 2018.