



JORNAL OFICIAL

MUNICÍPIO DE BOA VENTURA – ESTADO DA PARAÍBA

Ano: XVI Edição Especial Lei Municipal N.º 081/97

16 de junho de 2025



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA
VENTURA
GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL N.º 008/2025

DÁ NOVA REDAÇÃO AOS ARTS. 91 e 92 DA LC N.º 002 DE 20 DE JULHO DE 2005 - CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL - E ACRESCENTA O "ANEXO IX" - QUE TRATAM RESPECTIVAMENTE DA BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES DE TERRENOS E EDIFICAÇÕES NO MUNICÍPIO DE BOA VENTURA, REGULANDO A FORMA DE APURAÇÃO DO VALOR VENAL DE IMÓVEIS PARA EFEITO DE LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO E DEFINIÇÃO DOS SETORES FISCAIS (BAIRROS), REDUZ AS ALÍQUOTAS DOS INCISOS I e II DO ART. 97, INSTITUI A UFIR-BV E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO CONSTITUCIONAL DO MUNICÍPIO DE BOA VENTURA, Estado da Paraíba, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 20, inciso III, da Lei Orgânica do Município, FAZ SABER que a CÂMARA MUNICIPAL APROVOU, em sessão ordinária realizada no dia 11 de junho de 2025, e ele SANCIONA e PROMULGA a seguinte LEI:

TÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. A apuração do valor venal, para efeito de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, a que faz referência o art. 91 e seguintes da Lei COMPLEMENTAR N.º 002/2005, far-se-á em conformidade com os novos parâmetros, estabelecidos no Título IV desta Lei, para a Planta Genérica de Valores e Terrenos, através das Tabelas de Valores de I a

VIII, que passará a integrar o Código Tributário Municipal através do "Anexo IX" a ser fixadas e regulamentadas por esta Lei, em conformidade com as normas, métodos e modelo matemático de avaliação.

Art. 2º. Os Art. 91, 92 e 93, da Lei 002/2005, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 91. O bem imóvel para efeito do cálculo do valor venal e lançamento de impostos será dividido como terreno ou prédio.

§ 1º - Considera-se terreno o bem imóvel:

- I. Sem edificação;
- II. Em que houver construção paralisada ou em andamento;
- III. Construção em demolição;
- IV. Construção de natureza temporária ou provisória ou que possa ser removida sem destruição, alteração ou modificação.

§ 2º - Considera-se prédio o bem imóvel no qual exista edificação utilizável para habitação ou para o exercício de qualquer atividade, seja qual for a sua denominação, forma ou destino, desde que não compreendida nas situações do parágrafo anterior.

Art. 92. A Planta Genérica de Valores consiste na atualização dos valores e parâmetros bases para a determinação do valor venal de todos os imóveis localizados na zona urbana do Município, área urbanizáveis e/ou de expansão urbana, mesmo que localizado em área rural, desde que destinados à habitação, inclusive a residencial, sítio de recreio, à indústria ou comércio, observando os parâmetros constitucionais.

Art. 93. A base de cálculo do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é o valor venal do imóvel.

§ 1º. O valor venal será apurado:

I - em conformidade com os parâmetros



JORNAL OFICIAL

MUNICÍPIO DE BOA VENTURA – ESTADO DA PARAÍBA

Ano: XVI Edição Especial Lei Municipal N.º 081/97

16 de junho de 2025

estabelecidos pela PLANTA GENÉRICA DE VALORES – PGV, disposta no Anexo IX, através das Tabelas de Valores de I a VIII, que passam a ser fixadas e regulamentadas por esta Lei, em conformidade com as normas, métodos e modelo matemático de avaliação.

II – por avaliação especial, nos casos singulares de imóveis para as quais a aplicação de procedimentos previstos nesta lei possa conduzir a tributação manifestamente injusta ou inadequada;

§ 2º. A fixação dos valores unitários de metro quadrado de terreno e de construção, bem como os fatores corretivos e fórmulas de cálculo, serão determinados em obediência às regras previstas nesta Lei que regula a Planta Genérica de Valores, de que trata o *Caput* deste artigo, aplicados às áreas homogêneas.

§ 3º. Definidas as áreas homogêneas e o padrão de enquadramento, a descrição dessa classificação foi dividida por ZONAS FISCAIS, sendo 10 (dez) setores fiscais conforme zoneamento de “plantas-quadras” do Município de Boa Ventura, o qual integra esta lei para todos os fins, tendo as zonas sido identificadas por demarcação de cores para facilitar a localização e análise dos valores propostos.

Art. 3º. Os incisos **I e II** do art.97 da Lei 002/2005, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 97 – As alíquotas aplicadas para determinar o IPTU são as seguintes, consideradas o uso residencial e o valor do imóvel.

I. Em relação a imóveis não edificados, ou área de terrenos, 0,2% (dois décimo) do valor venal;

II. Em relação a imóveis edificados, 0,1% (um décimo) do valor venal da edificação, devendo ser aplicada essa alíquota nos casos de imóveis construídos que possuam área de terreno a ser somada;

III. ...

Art. 4º. Fica revogado o art. 98, da Lei 002/2005, por perda de objeto legal.

Art. 5º. Fica instituída a UFIR-BV (Unidade Fiscal de Referência de Boa Ventura) no valor de R\$ 5,00 (cinco reais), que deverá ser regulamentada por Ato do Poder Executivo, a fim de converter os valores do Código Tributário Municipal e poderá ser atualizada anualmente conforme inflação e índices oficiais.

Art. 6º. O Prefeito Municipal poderá baixar instruções eventualmente necessárias a fácil execução da regulamentação da Planta Genérica de Valores bem como das Tabelas discriminadas nesta Lei.

Art. 7º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação ou por afixação em local de costume.

Art. 8º. Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Boa Ventura, Estado da Paraíba, em 16 de junho de 2025.


MANOEL VITAL NETO
Prefeito Constitucional



JORNAL OFICIAL

MUNICÍPIO DE BOA VENTURA – ESTADO DA PARAÍBA

Ano: XVI Edição Especial Lei Municipal N.º 081/97

16 de junho de 2025

ANEXO IX PLANTA GENÉRICA DE VALORES

MODELO MATEMÁTICO DE AVALIAÇÃO E DOS ENQUADRAMENTOS DOS TERRENOS E EDIFICAÇÕES

1. O valor venal do bem imóvel será obtido através da soma do valor do terreno ao valor venal da edificação, de acordo com a seguinte fórmula:

$VVI = VVT + VVE$, onde:

VVI = Valor venal do imóvel;

VVT = valor venal do terreno;

VVE = valor venal da edificação (benfeitorias).

2. A apuração do Valor Venal do Terreno (VVT) obedecerá a seguinte equação matemática:

$VVT = At \times Vm \times Fst \times Ftp \times Fgl \times Fmp$, onde:

VVT = Valor Venal do Terreno;

At = Área do Terreno;

Vm = Valor Médio por metro quadrado – Fator de Localização (tabela I);

Fst = Fator de influência da Situação do Terreno (tabela II);

Ftp = Fator de influência da Topografia do Terreno (tabela III);

Fgl = Fator Gleba (tabela IV);

Fmp = Fator de Melhorias Públicas (tabela V).

TABELA I

Fator de Localização (Setores Fiscais)	Valor Unitário (R\$/m ²)
SF 01 - CENTRO	100,00
SF 02 - A NOMEAR	80,00
SF 03 - A NOMEAR	70,00
SF 04 - A NOMEAR	60,00
SF 05 - A NOMEAR	60,00
SF 06 - A NOMEAR	80,00
SF 07 - A NOMEAR	60,00
SF 08 - A NOMEAR	40,00
SF 09 - A NOMEAR	40,00
SF 10 - A NOMEAR	40,00



JORNAL OFICIAL

MUNICÍPIO DE BOA VENTURA – ESTADO DA PARAÍBA

Ano: XVI Edição Especial Lei Municipal N.º 081/97

16 de junho de 2025

TABELA II

Fst – fator de influência da situação do terreno

Ordem	Discriminação	Índice
01	Meio de Quadra / Normal	1,00
02	01 Esquina e mais 1 Frente	1,10
03	Encravado	0,80
04	Testada tangente à área rural	0,75

- Coeficiente corretivo de situação do terreno, consiste em um grau atribuído ao imóvel, conforme sua situação mais ou menos favorável dentro da quadra e em quantidade de testada.

TABELA III

Ftp - Fator de Influência da Topografia do Terreno

Ordem	Discriminação	Índice
01	Plano / Normal	1,00
02	Aclive	0,95
03	Declive	0,90
04	Irregular	0,80

- Coeficiente corretivo de topografia do terreno, consiste em um grau atribuído ao imóvel, conforme sua situação topográfica em relação ao logradouro em que está localizado.

TABELA IV

Fgl – Fator Gleba

Ordem	Discriminação	Índice
01	Área até 2.000 M ²	1,00
02	Área de 2.001 a 3.000 M ²	0,95
03	Área de 3.001 a 4.500 M ²	0,90
04	Área de 4.501 a 6.000 M ²	0,85
05	Área de 6.001 a 8.000 M ²	0,80
06	Área de 8.001 a 10.000 M ²	0,70
07	Área acima de 10.000 M ²	0,60

- Coeficiente corretivo da gleba, consiste em um grau a ser atribuído ao imóvel com área superior à 2.000 M², destina-se a corrigir o valor venal de terrenos não urbanizados ou loteados, na malha adjacentes e ainda lotes considerados sítios de recreios e chácaras.



JORNAL OFICIAL

MUNICÍPIO DE BOA VENTURA – ESTADO DA PARAÍBA

Ano: XVI Edição Especial Lei Municipal N.º 081/97

16 de junho de 2025

TABELA V

Fmp – Fator Melhorias Públicas

Orde m	Discriminação	Índice
01	Pavimentação	0,25
02	Rede de Água	0,15
03	Rede de Esgoto	0,20
04	Iluminação Pública	0,10
05	Rede de Energia	0,10
06	Coleta de Lixo	0,10

- O Fator de Melhorias Públicas não será aplicado para os imóveis localizados nas regiões de expansão urbana e considerados sítios de recreios e chácaras.
- A aplicação do Fator de Melhorias Públicas se fará usando a seguinte formula:

$$Fmp = \frac{1}{(1 + Id)} \quad \text{onde:}$$

Fmp = Fator de melhorias públicas

Id = Índice de decréscimo relacionado aos melhoramentos "inexistentes"

- Para aplicação da fórmula, o índice de decréscimo é igual ao somatório dos índices dos melhoramentos "inexistentes"; ou seja, não existindo duas ou mais melhorias, Id é igual à somatória dos índices da tabela.
- Quando o imóvel possuir mais de uma frente, considera-se para fins de enquadramento, a face voltada para a rua/avenida de maior valorização.

3. Nos casos de terrenos com mais de uma edificação independente (edifícios de apartamentos e ou salas, condomínios, vilas, etc.), o Valor Venal será apurado encontrando-se a fração ideal do terreno pela fórmula que se segue:

$$\underline{At = S \times Au}, \text{ onde:}$$

Atc

At = Fração ideal de terreno;

S = Área total do terreno;

Atc = Área total construída;

Au = Área da unidade em referência.

- Esta fração ideal possibilitará o cálculo do valor venal do terreno correspondente à unidade imobiliária.

1. A apuração do Valor Venal da Edificação (VVE) obedecerá a seguinte equação matemática:



JORNAL OFICIAL

MUNICÍPIO DE BOA VENTURA – ESTADO DA PARAÍBA

Ano: XVI Edição Especial Lei Municipal N.º 081/97

16 de junho de 2025

$VVE = Ae \times Vu \times Fo \times Fz$, onde;

VVE = Valor Venal da Edificação;

Ae = Área da Edificação;

Vu = Valor unitário do M² da construção obtidos pela pontuação na análise do perfil da Edificação (tabelas VI e VII);

Fo = Fator de Obsolescência (tabela VIII);

Fz = Fator de Zoneamento (tabela IX).

- Em se tratando de apartamentos, a área da edificação é o somatório da área privativa mais a fração ideal correspondente à área de uso comum.

TABELA VI

VALOR DO METRO QUADRADO DAS EDIFICAÇÕES – PADRÃO CONSTRUTIVO

1 – USO RESIDENCIAL	
PADRÃO CONSTRUTIVO (PC)	VALOR DO M ² /R\$
ALTO	R\$ 250,00
MÉDIO	R\$ 200,00
BAIXO	R\$ 150,00
POPULAR	R\$ 80,00
2 – USO NÃO RESIDENCIAL - Edifícios comerciais (salas e lojas).	
PADRÃO CONSTRUTIVO (PC)	VALOR DO M ² /R\$
ALTO	R\$ 400,00
MÉDIO	R\$ 300,00
BAIXO	R\$ 200,00
POPULAR	R\$ 100,00
3- USO NÃO RESIDENCIAL - Edifícios comerciais e industriais com dois ou mais andares	
ALTO	R\$ 500,00
MÉDIO	R\$ 400,00
BAIXO	R\$ 300,00
POPULAR	R\$ 200,00
3 – GALPÃO INDUSTRIAL, TELHEIRO, BARRACÃO E SIMILARES	
PADRÃO CONSTRUTIVO (PC)	VALOR DO M ² /R\$
ALTO	R\$ 300,00
MÉDIO	R\$ 200,00
BAIXO	R\$ 100,00



JORNAL OFICIAL

MUNICÍPIO DE BOA VENTURA – ESTADO DA PARAÍBA

Ano: XVI Edição Especial Lei Municipal N.º 081/97

16 de junho de 2025

TABELA VII

Fo – Fator de Obsolescência / Estado de Conservação

Ordem	Discriminação	Índice
01	Nova / Ótima	1,10
02	Bom	1,00
03	Regular	0,90
04	Mau / Precária	0,75

- Fator obsolescência está relacionado com o estado de conservação do imóvel.

TABELA VIII

Fz – Fator de Zoneamento

Ordem	Discriminação	Índice
01	Fator de Localização Setor 01 e 02	1,00
02	Fator de Localização Setor 03 e 04	0,90
03	Fator de Localização Setor 05	0,80
04	Fator de Localização Setor 06	0,75



JORNAL OFICIAL

MUNICÍPIO DE BOA VENTURA – ESTADO DA PARAÍBA

Ano: XVI Edição Especial Lei Municipal N.º 081/97

16 de junho de 2025

