
ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAMARÉ

GABINETE DO PREFEITO
DECRETO Nº 046/2025

EMENTA: Institui a Planta Genérica de Valores (PGV) do Município de Guamaré, estabelece critérios técnicos para apuração do Valor Venal de imóveis urbanos, industrial e rurais com destinação urbana para fins de lançamento do IPTU, ITBI e taxas correlatas, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GUAMARÉ, no uso das atribuições que lhe confere o art. 129 da Lei nº 348, de 30 de dezembro de 2005, e pelo art. 2º da Lei nº 858/2025,

DECRETA:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1. Fica instituída a Planta Genérica de Valores (PGV) do Município de Guamaré, instrumento técnico-legal que estabelece os valores unitários de metro quadrado de terreno e de construção, bem como os fatores de correção, para fins de apuração do Valor Venal dos imóveis situados na zona urbana, industrial, de expansão urbana ou urbanizável com fulcro no Artigo 15 do Código Tributário Municipal de Guamaré.

Art. 2. O Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) será calculada mediante a aplicação das seguintes alíquotas sobre o Valor Venal apurado conforme o Código Tributário Municipal de Guamaré.

Art. 3. O bem imóvel para os efeitos de imposto será classificado como terreno ou prédio.

§ 1º. Considera-se terreno o bem imóvel desprovido de edificação, bem como aquele com construção paralisada ou em andamento, em ruínas, em processo de demolição, condenado ou interditado, além das demais hipóteses previstas no Código Tributário Municipal ou na legislação aplicável, aplicando-se, em qualquer caso, o enquadramento mais favorável ao Município.

§ 2º. Considera-se prédio o bem imóvel permanentemente incorporado ao solo por acessão para servir à habitação, comércio, indústria, agroindústria ou para exercício de qualquer atividade, seja qual for sua denominação, forma ou destino, desde que não contrarie as situações do parágrafo anterior, além das demais hipóteses previstas no Código

Tributário Municipal ou na legislação aplicável, aplicando-se, em qualquer caso, o enquadramento mais favorável ao Município.

CAPÍTULO II

DA METODOLOGIA DE CÁLCULO

Art. 4. A apuração do Valor Venal adota o Método Evolutivo, conforme preconizado pela norma ABNT NBR 14653-2:2011 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos), item 8.2.2, caracterizado pela determinação do valor total do imóvel mediante a composição do valor do terreno e das benfeitorias.

Parágrafo Único. O Valor Venal do Imóvel (V_{vi}) será obtido pela soma do Valor Venal do Terreno (V_{vt}) e do Valor Venal da Construção (V_{vc}), depreciado conforme o estado de conservação:

$$V_{vi} = V_{vt} + V_{vc}$$

DO VALOR DO TERRENO

Art. 5. O Valor Venal do Terreno (V_{vt}) será apurado pelo produto da área do terreno pelo Valor Unitário de Terreno (VUT) da respectiva Zona Homogênea, aplicados os fatores de correção:

$$V_{vt} = A_{terr} \times VUT \times F_{gleba} \times F_{sit} \times \text{times } F_{top} \times F_{ped}$$

§ 1º. Os Valores Unitários de Terreno (VUT) constantes no Anexo I foram obtidos através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por Inferência Estatística, em conformidade com o item 8.2.1 da ABNT NBR 14653-2, garantindo a isonomia e a impessoalidade na determinação dos valores.

§ 2º. Para efeitos deste Decreto, entende-se por Zona Homogênea a região geo-econômica com características semelhantes de valorização imobiliária, delimitada nos mapas integrantes do Cadastro Técnico Municipal.

Art. 5. Serão aplicados os seguintes Fatores de Correção ao valor do terreno, cujos coeficientes constam no Anexo III:

- I - Fator Situação (F_{sit}): Relativo à posição do imóvel na quadra (esquina, meio, encravado);
- II - Fator Topografia (F_{top}): Relativo ao relevo do terreno (plano, aclave, declive);
- III - Fator Pedologia (F_{ped}): Relativo à consistência e drenagem do solo.

Art. 6. Para terrenos com área superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados), não loteados, aplicar-se-á o Fator Gleba (F_{gleba}), destinado a adequar o valor unitário de varejo para o valor de atacado, conforme tabela constante no Anexo III.

DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

Art. 7. O Valor Venal da Construção (V_{vc}) será apurado pelo Método da Quantificação de Custo, utilizando-se valores de referência de mercado ajustados, conforme diretrizes da ABNT NBR 14653-2, item 8.3.

Parágrafo Único. O cálculo observará a seguinte fórmula:

$$V_{vc} = A_{const} \times VUR \times F_{cons} \times F_{com}$$

Onde:

- *Aconst*: Área construída computável;
- *VUR*: Valor Unitário de Referência (Tabela Anexo II);
- *Fcons*: Fator de Conservação (Depreciação);
- *Fcom*: Fator de Comercialização.

Art. 8. Fica adotado o Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB/RN) como base para os Valores Unitários de Referência (VUR) constantes no Anexo II.

Art. 9. Fica instituído o Fator de Comercialização (*Fcom*), fixado em 0,50 (cinquenta centésimos), a ser aplicado sobre o valor de tabela do CUB, com o objetivo de ajustar o custo de reprodução ao valor real de transação praticado no mercado local (Venda < Custo).

Art. 10. A depreciação física das edificações (*Fcons*) será calculada com base na metodologia de Ross-Heidecke, adaptada para avaliações em massa, conforme tabela do Anexo IV.

CAPÍTULO III – DA ZONA INDUSTRIAL

Art. 11. Tratando de edificação, destinada a indústria, o valor venal será apurado mediante procedimento fiscal específico, por agente fiscal vinculado ao Fisco do Município de Guamaré ou determinado por meio de laudo de avaliação de imóveis elaborado por profissional com qualificação específica e indicado pela Administração Fazendária Municipal.

DA VALORAÇÃO DA TERRA NUA (TERRENO) NA ZEII MÉTODO DE VALORAÇÃO DA TERRA NUA.

Art. 12. O Valor Unitário Padrão (VUP) por metro quadrado (R\$/m²) para a Terra Nua na ZEII será estabelecido e revisado utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em estrita conformidade com a ABNT NBR 14653-2.

VALOR UNITÁRIO PADRÃO (VUP) DA ZEII.

Art. 13. Fica determinado o Valor Unitário Padrão (VUP) de R\$ 49,33/m² (Quarenta e nove Reais e Trinta e Três Centavos por metro quadrado) para a Terra Nua localizada na ZEII, até

que o mesmo seja formalmente revisado em novo Relatório Técnico.

Parágrafo Único. O VUP definido no *caput* incorpora o tratamento de dados de mercado, incluindo o ajuste por Fator de Homogeneização (desconto de 30%) sobre os valores de oferta, refletindo o preço provável de transação, conforme exigido pela técnica de avaliação.

CAPÍTULO IV – DAS SITUAÇÕES ESPECIAIS

Art. 14. Nos condomínios horizontais ou verticais, o valor venal corresponderá à soma do valor da unidade autônoma (edificação) e da fração ideal do terreno atribuída à unidade.

Art. 15. Os imóveis situados em Agrovilas, Assentamentos ou Zonas de Expansão Urbana, quando utilizados comprovadamente para fins de moradia social ou exploração primária, terão seus valores apurados conforme a Zona H (Anexo I), independentemente de melhorias viárias supervenientes, até que lei específica altere o perímetro urbano.

Art. 16. Imóveis em construção terão seu valor venal calculado apenas como terreno (Vvt) até a data da concessão do *habite-se* ou constatação fiscal de conclusão, ocupação ou habitabilidade da obra.

CAPÍTULO IV – DA ATUALIZAÇÃO E REVISÃO

Art. 17. Os valores constantes nos Anexos deste Decreto estão expressos em moeda corrente (reais) com data-base em dezembro de 2025.

Art. 18. O Poder Executivo atualizará anualmente os valores unitários de metro quadrado, com base na variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) ou outro índice oficial que venha a substituí-lo.

Art. 19. Fica criada a Comissão Permanente de Avaliação (CPA), composta por servidores efetivos, com a competência de:

- I. Julgar reclamações administrativas sobre valores venais;
- II. Avaliar imóveis singulares não constantes na PGV;
- III. Zelar para que as atualizações observem as normas da ABNT.

CAPÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 20. (Trava de Aumento) Para o exercício fiscal de 2026, caso o valor do IPTU apurado pela nova metodologia sofra acréscimo superior a 20% (vinte por cento) em relação ao lançado no exercício anterior para o mesmo imóvel, será concedido desconto limitador para que o imposto não ultrapasse este teto.

Parágrafo Único. O limite previsto no caput não se aplica aos casos onde houve ampliação de área construída, mudança de uso ou alteração física do imóvel.

Art. 21. O Município poderá, a qualquer tempo, realizar vistorias, inspeções técnicas, laudos, avaliações, diligências e adotar quaisquer outros meios legalmente admitidos, com a finalidade de verificar, apurar e atualizar o valor venal do imóvel, bem como conferir a veracidade das informações prestadas pelo contribuinte.

Parágrafo Único. A realização das medidas previstas no caput não afasta a responsabilidade do contribuinte quanto à correta declaração dos dados cadastrais do imóvel, nem impede a revisão do lançamento tributário, nos termos da legislação aplicável.

Art. 22. O Município poderá, a qualquer tempo, atualizar, modificar e aperfeiçoar as metodologias, critérios e formas de avaliação do valor venal dos imóveis, após a publicação deste Decreto, com a finalidade de corrigir distorções relevantes, assegurar a justa tributação e resguardar o interesse público municipal.

§ 1º As metodologias previstas no caput serão aplicadas prioritariamente nas hipóteses em que se verifique:

- I – subavaliação do valor venal que resulte ou possa resultar em prejuízo à arrecadação municipal; ou
- II – superavaliação manifesta, capaz de tornar inviável ou desproporcional o cumprimento da obrigação tributária pelo contribuinte, devidamente comprovada.

§ 2º A adoção de novas metodologias não autoriza a redução automática do valor venal de imóveis que já possuam avaliação regularmente estabelecida, vedada a revisão com a finalidade exclusiva de diminuição do valor tributável em relação aos exercícios futuros.

§ 3º Os valores venais já utilizados como base de cálculo para tributos ou taxas permanecerão válidos, salvo nas hipóteses previstas no § 1º deste artigo, não assistindo ao contribuinte direito subjetivo à revisão para simples redução do montante devido.

§ 4º As alterações produzirão efeitos prospectivos, observados os lançamentos regularmente constituídos.

Art. 23. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte, revogadas as disposições em contrário, especialmente aquelas incompatíveis com o disposto neste Decreto.

Prefeitura Municipal, Palácio Luiz Virgílio de Brito,
Guamaré/RN em, 26 de dezembro de 2025.

HÉLIO WILLAMY MIRANDA DA FONSECA
Prefeito Municipal

Publicado por:
Isaque Felipe de Oliveira Farias
Código Identificador:91117044

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado do Rio Grande do Norte no dia 29/12/2025. Edição 3697
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
<https://www.diariomunicipal.com.br/femurn/>