

**LEI COMPLEMENTAR Nº 089/2021 DE 10 DE NOVEMBRO DE 2021.**

**CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO**

Certidão para os devidos fins de fé pública que o presente ato foi publicado no Diário Oficial Eletrônico de Glória de Dourados DOEGD

Data: 30/11/2021  
Edição: 3.043 Ano IV

*S. Pierette*  
Sandra Inis Pierette  
Mat 353

*“DISPÕE SOBRE A PLANTA GENÉRICA DE VALORES, PARA EFEITO DE LANÇAMENTO DOS IMPOSTOS SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA DO MUNICÍPIO DE GLÓRIA DE DOURADOS/MS”.*

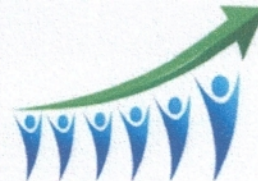
Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu, Aristeu Pereira Nantes, Prefeito Municipal de Glória de Dourados, Estado de Mato Grosso do Sul sanciono a seguinte Lei Municipal:

**Art. 1º** - Fica aprovada a Planta Genérica de Valores do Município de Glória de Dourados/MS, utilizada para a apuração de base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU.

**Art. 2º** - A Planta Genérica de Valores do Município de Glória de Dourados/MS atribui, por arbitramento, os valores genéricos por metro quadrado de terreno, relativos aos imóveis do município, inclusive seus distritos, homogêneos segundo critérios técnicos e uniformes quanto aos atributos físicos dos imóveis, aos preços correntes das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário; ao zoneamento urbano; as características do logradouro, ou face de quadra onde se situa o imóvel, os serviços públicos e os melhoramentos urbanos existentes no local; as características do terreno, como área, topografia, forma, acessibilidade, consistência do solo, situação no lote e na quadra, e outras características que venham a influenciar no valor do terreno, conforme delimitação de seus perímetros estabelecidos no mapa constante do Anexo I.

§ 1º Os setores são representadas pelo mapa anexo mediante coloração, quais são:





SETOR “1” ASFALTO	AZUL
SETOR “1B” SEM ASFALTO	BEGE
SETOR “2” ASFALTO	VERMELHO
SETOR “2B” SEM ASFALTO	VERDE
SETOR “3” ECOLÓGICO	AMARELO
SETOR COMERCIAL	LILÁS
SETOR COMERCIAL “2”	ROXO

§ 2º Para os imóveis ou as faces de quadras não identificados no anexo I, e ainda, para os loteamentos ou desmembramentos aprovados após a publicação desta Lei Complementar, fica estabelecido o valor de metro quadrado em igual valor ao de maior valor estabelecido para o mesmo setor mais próximo e as características mais semelhantes às do imóvel considerado.

§3º O valor unitário do metro quadrado do terreno de cada setor corresponderá ao valor determinado na planilha em anexo, os quais serão atualizados todos os anos, de acordo com a Taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

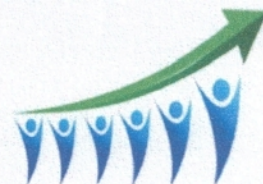
§4º Valor venal do terreno resultará da multiplicação de sua área total pelo correspondente valor unitário de metro quadrado de terreno do setor de sua localização.

**Art. 3º** - Fica estipulado o IPTU Social no valor de R\$ 100,00 (cem reais), às residências de até 50m<sup>2</sup>, desde que o contribuinte esteja inscrito no cadúnico, devendo Poder Executivo atualizar anualmente tal valor por meio de Decreto, de acordo com a Taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

**Art. 4º** - Os valores por metro quadrado (m<sup>2</sup>) de EDIFICAÇÃO, para efeito de cálculo do Imposto Sobre a Propriedade Predial Urbana, são os valores determinados na planilha em anexo, os quais serão atualizados todos os anos, de acordo com a Taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

§ 1º Os fatores e critérios para a determinação da categoria da edificação serão fixados por Decreto do Executivo.





§ 2º O valor venal da edificação resultará da multiplicação da área total construída ou da área de construção da unidade imobiliária autônoma, pelo valor unitário de metro quadrado de construção determinado conforme classificação descrita:

a) Construções em Alvenaria

<b>Padrão Luxo de 1º</b>
<b>Padrão Luxo de 2º</b>
<b>Padrão Normal</b>
<b>Padrão Baixo</b>
<b>Padrão Popular</b>
<b>Padrão Precário</b>

b) Construções em Madeira

<b>Padrão Luxo</b>
<b>Padrão Normal</b>
<b>Padrão Baixo</b>
<b>Padrão Precário</b>

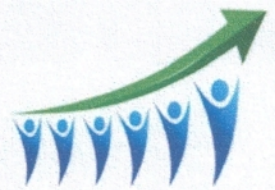
**Art. 5º** - A Planta Genérica de Valores e o valor por metro quadrado das categorias das edificações desta Lei são expressos em moeda corrente nacional.

**Art. 6º** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, e seus efeitos a partir de 01 de Janeiro de 2022, revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Glória de Dourados/MS, em 10 de novembro de 2021.

**ARISTEU PEREIRA NANTES**  
Prefeito Municipal





## **ANEXO I:**

- A) Mapa de Zoneamento Urbano;
- B) Ata de reunião realizada em 07 de outubro de 2021 – comissão permanente de avaliação dos imóveis de Glória de Dourados/MS;
- C) Laudo de avaliação de imóveis emitido por corretor/avaliador de imóveis.
- D) Planilha com Índices de Reajuste



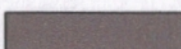
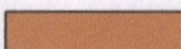
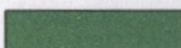
# S - MS A DE VALORES



## LEGENDA

-  SETOR 1 ASFALTO
-  SETOR 1B SEM ASFALTO
-  SETOR 2 ASFALTO
-  SETOR 2B SEM ASFALTO
-  SETOR 3 ECOLÓGICO
-  SETOR COMERCIAL 1
-  SETOR COMERCIAL 2

## LEGENDA

-  RUAS ASFALTADAS
-  RUAS SEM ASFALTO
-  SEM RUA



# GLÓRIA DE DOURADOS ZONEAMENTO URBANO - PLANTA



Linha Rural 02

Linha Rural 04

DISCIPULOS / PELA

Área Influenciada  
Área Verde

Estádio

Parque Castelo Branco

Parque do Arvoredo

4ª Linha Nascente

Linha Rural 00





Lote Rural 79

Lote Rural 77



**LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO  
GLÓRIA DE DOURADOS - MS**



**Prefeitura Municipal de Glória de Dourados-MS**

**GLÓRIA DE DOURADOS - MS**  
 Latitude: 22°25'03.21"S - Longitude: 54°13'51.17"O  
**ZONEAMENTO URBANO**  
**PLANTA DE VALORES**

ESCALA 1/3.000	DATA Maio/2021	PROJETO MS Tecnologia e Geoinformação
-------------------	-------------------	--



Lote Rural 80

Lote Rural 78



# ADMINISTRAÇÃO 2021-2024 - JUNTOS SOMOS FORTALEZA





**ATA DA REUNIÃO REALIZADA EM 07 DE OUTUBRO DE 2021**

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DE GLÓRIA DE DOURADOS/MS

DECRETO N. 108/2021, DE 05 DE OUTUBRO DE 2021.

Aos sete dias do mês de outubro de 2021, reuniram-se na sala de reuniões do Paço Municipal, às 10 horas da manhã os membros da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis estabelecida pelo Decreto 108/2021, os senhores: Aristeu Pereira Nantes, Prefeito Municipal; Adrian Alves Moreira, representante do CREA; Jorge Guilherme Marangoni de Siqueira, representante do Poder Executivo; Judite Aparecida de Oliveira, representante do Poder Executivo e Departamento de Tributação; Nelson Correia Mendes, representante do Poder Executivo; Reginaldo Costa Borges, representante do Poder Legislativo e Mercolis Alexandre Ernandes, representante da sociedade civil. Também estavam presentes os senhores Marcos Chamorro, Marcos Vicente da Costa e Victória Callegari Duarte de Souza. Após a chegada de todos os convocados, o Prefeito Aristeu cumprimentou a todos e iniciou a reunião esclarecendo os motivos que levaram a Administração Pública a ter que constituir a Comissão para fins de atualização da Planta Genérica de Valores do município. Inicialmente Marcos Chamorro informou que o perito avaliador Gelvando Soares de Lima não poderá comparecer, mas encaminhou o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica. Marcos Chamorro, representante da empresa contratada para fazer o trabalho, nos informou que além da setorização para fins de tributação, eles também estão organizando a numeração das casas. Iniciou expondo o mapa de zoneamento urbano, explicando as mudanças que foram feitas, bem como informou que de 5 setores passaram para 8 setores, incluindo as áreas asfaltadas e sem asfalto. O representante da empresa mostrou os setores ecológicos e o setor social. Marcos apresentou o valor do setor social que será de R\$ 100,00 (cem reais). Marcos expos que agora possui o setor comercial subdividido em dois, tendo em vista que em alguns locais o comercio é mais fraco. Marcos expos os índices de Reajuste, informou que o IPTU terá apenas o reajuste da inflação e os imóveis que estão na área não asfaltada tem o desconto de 10%. Manteve os valores das construções em alvenaria. Marcos expôs que caso seja realizado o asfalto nas ruas, automaticamente os valores serão alterados, conforme os valores e mapas apresentados. Foi aberto para perguntas. O Secretário Municipal de Obras sugeriu o IPTU social em cima da planta da casa. Foi sugerido também uma análise junto aos órgãos da assistência social para que haja a possibilidade de IPTU social também para os que não estão localizados nos setores demarcados no mapa. Marcos demonstrou que os valores do IPTU continuam os mesmos já definidos anteriormente, havendo apenas o reajuste e o desconto de 10% nas áreas não asfaltadas. Marcos expôs também o trabalho que foi realizado no levantamento de todas as obras do município, havendo inclusive imagens dos imóveis do município. Marcos expôs que na Lei atual já existe a previsão dos padrões de construção. A representante da tributação relatou como é feita os processos de atualização do sistema para cobrança do IPTU. Marcos explicou como é feito o cálculo para cobrança do IPTU em cima da tabela apresentada. Foi explicado que as únicas mudanças serão dos índices da inflação e das categorias que tiveram mudanças. O Secretário de Obras argumentou que o pagamento no setor social deveria estar condicionado também aos metros quadrados da residência. Foi exposto que algumas residências localizadas no setor social já foram realizadas várias obras de melhoria. O Prefeito argumentou que acredita que seria melhor definir o IPTU social com base no metro quadrado da residência. O Prefeito expôs que o Projeto de Lei para planta de valores precisa ser encaminhado à câmara de vereadores para aprovação antes do final do ano,





para que seja respeitado o princípio da anterioridade. A Comissão acordou que o IPTU social será cobrado com base nos metros quadrados da residência, bem como o contribuinte deverá estar cadastrado no CADÚnico. A Comissão achou por bem limitar a cobrança do IPTU social das residências de até 50m<sup>2</sup>, bem como o contribuinte esteja inscrito no CADÚnico. A Comissão propôs o valor do IPTU social em R\$ 100,00 (cem reais). A Comissão achou por bem manter a isenção dos aposentados que tenham apenas 1 (um) lote. Marcos Chamorro expôs o mapa das novas numerações das residências do município. Marcos expôs que as alterações da numeração terão o prazo de 03 (três) anos para alteração. Mércolis expôs os motivos do prazo de 03 (três) anos para alteração, tendo em vista a adaptação dos empresários e comerciantes municipais. Marcos Vicente, representante dos correios argumentou que essa mudança das numerações facilitaria muito o trabalho dos correios. Marcos Chamorro expôs que as ruas que não tinham nomes foram nomeadas agora. A Comissão concordou com o mapa das novas numerações. Marcos Chamorro expôs o mapa com os novos nomes de bairros, uma vez que no município tudo consta como Centro. A Comissão concordou com o mapa da forma que foi exposto. Foi sugerido que o conjunto de casas que está no Parque CEAD poderia ser alterado para um outro nome de bairro, já que no parque não constam residências. A reunião encerrou-se às 11 horas e 15 minutos. Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião e lavrada esta ata, após ter sido lida e achada conforme, que vai assinada pelos presentes.

Marcelo Adriano M. *de parte AP-Odivina*  
João  
Victor Celso de Souza  
Aristeu Pereira Nantes  
Prefeito Municipal



**Gelvando Soares de Lima**

**Corretor de Imóveis – Creci 8843**

**Perito Avaliador – Cnai 022948**

## Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Solicitante: Prefeitura Municipal de Glória de Dourados/MS

Cnpj: 03.155.942/0001-37 – Rua Tancredo de Almeida Neves, Sn – Glória de Dourados/MS

### 1 – Objetivo

O presente laudo tem por objetivo realizar a classificação dos terrenos urbanos da cidade de Glória de Dourados/MS.

Os trabalhos foram realizados observando a Norma Brasileira de Avaliação de Imóvel Urbano – NBR 14.653.

### 2 – Laudo de Avaliação

O presente laudo trata de avaliação dos imóveis territoriais residenciais e comerciais de Glória de Dourados/MS, conforme planilha em anexo.

Eu, Gelvando Soares de Lima, corretor de imóvel, perito avaliador de imóveis, com registro profissional no CRECI 8843 e CNAI 02948 regularmente registrado junto ao conselho de classe, Realizei a classificação dos terrenos da cidade de Glória de Dourados/MS, procurei colher o maior numero de informações possíveis, observando e analisando detalhadamente para oferecer subsídio visando o esclarecimento do feito, o que fizemos com toda prudência, já que ela é tão importante quanto os conhecimentos. Todos os levantamentos e classificações foram realizados *in-loco*.

### 3 Procuração

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam em cada momento no resultado final do valor do imóvel, convindo não nos atermos em um único aspecto da questão, muito pelo contrario, considerar simultaneamente os fatores custo e utilidade e região, este porque todo o valor decorre destes fatores.

  
Gelvando Soares de Lima

Corretor e Perito Avaliador

Creci 8843 - Cnai 022948

**Gelvando Soares de Lima**  
CRECI 8843  
CNAI 022948



## INDICES DE REAJUSTES LEI MUNICIPAL Nº 008 DE 04 DE OUTUBRO DE 2021

Correção p/ M2	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	p/ 2011	p/ 2012	p/ 2013	p/ 2014	p/ 2015	p/ 2016	p/ 2017	p/ 2018	p/ 2019	p/ 2020	p/ 2021	p/ 2022
	10,55%	5,10%	7,68%	5,52%	3,67%	10,55%	7,19%	0,89%	6,43%	5,79%	2,75%	

### VALORES PARA TERRENOS


E-SOCIAL												R\$ 100,00 POR CASA
SETOR 03 (ECOLÓGICO)	2,55	2,68	2,89	3,05	3,16	3,49	3,75	3,78	4,02	4,25	4,36	4,36 + Correção
SETOR 02 (ASFALTO)	5,12	5,38	5,79	6,11	6,33	7,00	7,50	7,57	8,05	8,51	8,74	8,74 + Correção
SETOR 2B											-10%	7,87 + Correção
SETOR 01 (ASFALTO)	14,22	14,94	15,92	16,80	17,42	19,25	20,63	20,81	22,15	23,43	24,07	24,07 + Correção
SETOR 1B											-10%	21,66 + Correção
SETOR COMERCIAL 1	20,46	21,51	23,17	24,44	25,34	28,00	30,01	30,28	32,23	34,09	35,03	35,03 + Correção
SETOR COMERCIAL 2											-10%	31,52 + Correção

### VALORES DAS CONSTRUÇÕES EM ALVENARIA

PADRÃO LUXO DE 1º	217,48	228,57	246,12	259,71	269,24	297,51	318,90	321,74	342,43	362,25	372,21	372,21 + Correção
PADRÃO LUXO DE 2º	202,12	212,43	228,75	241,38	250,24	276,51	296,39	299,04	318,27	336,69	345,95	345,95 + Correção
NORMAL	161,19	169,41	182,42	192,49	199,55	220,51	236,36	238,46	253,79	268,48	275,86	275,86 + Correção
BAIXO	104,90	110,25	118,72	125,27	129,87	143,50	153,82	155,26	165,24	85,23	87,57	87,57 + Correção
POPULAR	51,17	53,78	57,91	61,11	63,35	70,00	75,04	75,34	80,61	24,98	25,66	25,66 + Correção
PRECÁRIO	20,46	21,51	23,16	24,44	25,34	28,00	30,01	30,28	32,23	34,09	35,03	35,03 + Correção

### VALORES DAS CONSTRUÇÕES EM MADEIRA

PADRÃO LUXO	140,72	147,89	159,25	168,05	174,22	192,51	206,35	208,19	221,57	234,39	240,83	240,83 + Correção
NORMAL	117,69	123,69	133,19	140,55	145,71	161,01	172,59	174,12	185,31	196,03	201,42	201,42 + Correção
BAIXO	63,96	67,22	72,39	76,39	79,19	87,51	93,80	94,63	100,71	106,54	109,47	109,47 + Correção
PRECÁRIO	15,35	16,13	17,37	18,33	19,00	21,00	22,51	22,71	24,17	25,56	26,26	26,26 + Correção

  
**Gelvando Soares de Lima**  
 Corretor e Perito Avaliador CRECI 8843  
 Creci 8843 Cnai 02948