



PREFEITURA MUNICIPAL  
DE ARARUNA

LEI MUNICIPAL Nº 026/2025

**INSTITUI A PLANTA GENÉRICA, DEFINE VALOR MÉDIO DE METRO QUADRADO DE REGIÕES AOS IMÓVEIS URBANOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARARUNA**, Estado da Paraíba, no uso das suas atribuições conferidas pela Lei Orgânica Municipal, faz saber que o Poder Legislativo aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**

**CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

**Art. 1º** A planta genérica de valores ora instituída é o instrumento através do qual se define o valor médio do metro quadrado das regiões integrantes da área urbana deste Município.

**Art. 2º** Para fins da definição tratada no artigo anterior, fica determinada a divisão espacial da área urbana desta Cidade em 3 regiões: a Central, Adjacências (Bairros) e a Periférica.

**§ 1º** A divisão espacial objeto deste artigo está representada no cadastro de logradouros e bairros, de responsabilidade do setor de tributos do município.

**§ 2º** Será considerada periférica toda área que estiver fora dos limites que demarcam a região central e Adjacências.

**Art. 3º** O presente instrumento apenas se constitui num dos meios de se obter o valor venal dos imóveis localizados neste Município.

**Art. 4º** Os valores médios obtidos a partir desta planta genérica servirão de base para a atualização dos valores venais dos imóveis sujeitos à incidência do IPTU.

**§ 1º** A referida atualização deverá ocorrer de forma progressiva e gradual, a ser estabelecida na regulamentação específica.

**§ 2º** Fica autorizada a redução de até 30% sobre o valor a ser pago a título de IPTU, sempre que os valores obtidos se mostrarem elevados para os padrões de renda da população local, independentemente da região em que se encontrar o imóvel em consideração.



## CAPÍTULO II DOS VALORES OBTIDOS

**Art. 5º** Os valores padrões aqui estabelecidos foram definidos em conformidade com valores regionais, e observando a realidade do município e o poder contributivo dos contribuintes de Araruna.

**Art. 6º** Para a efetiva obtenção do valor médio do metro quadrado de cada região foram selecionados através de critérios, observando as características das ruas e dos bairros, descritos e pontuados nos anexos que seguem nessa referida lei.

**Art. 7º** O valor médio do metro quadrado de cada região será devidamente registrado na regulamentação específica acima mencionada.

## CAPÍTULO III DA ATUALIZAÇÃO

**Art. 8º** A atualização do valor venal dos imóveis sujeitos ao IPTU somente terá seu início a partir do primeiro exercício financeiro seguinte ao da aprovação desta Lei.

**Parágrafo único.** A cautela adotada no presente artigo visa respeitar os princípios tributários da irretroatividade e da não surpresa.

**Art. 9º** A atualização do valor venal dos imóveis deverá ser feita conforme as orientações constantes na regulamentação específica a ser editada pelo Executivo local.

**Art. 10.** Para assegurar a efetividade e lisura do processo de atualização do valor venal dos imóveis objeto desta norma, caberá à Secretaria Municipal de Finanças ao assunto providenciar o cálculo e a guarda dos valores de todos imóveis sujeitos à incidência dos tributos antes mencionados.



#### CAPÍTULO IV

#### CONSIDERAÇÕES FINAIS

**Art. 11.** O Município fica obrigado a manter atualizados os valores médios aqui indicados através de processos periódicos próprios.

**§ 1º** Os valores médios citados no artigo acima são definidos nos anexos abaixo que compõem a formula de cálculo e tabelas de preços.

**§ 2º** A periodicidade acima apontada deverá ser de no máximo 4 anos, contados da primeira atualização

**§ 3º** A atualização de que trata este artigo deverá ser feita por comissão específica, a ser formada nos mesmos moldes da atual.

**Art. 12.** Fazem parte dessa lei, a expressão de calculo as tabelas e todas as regras para se obter o valor venal dos imóveis urbanos.

**Parágrafo único.** Os imóveis acima mencionados constituem-se em terrenos e prédios de vários tipos ou padrões construtivos, de modo a contemplar a realidade imobiliária local.

**Art. 13.** O valor venal dos imóveis calculados de acordo com as suas características e de acordo com os parâmetros aqui definidos, poderá ser aplicado de maneira progressiva da seguinte forma:

- \*Será aplicado 40% do valor venal no primeiro ano
- \* Será aplicado 50% do valor venal no segundo ano
- \* Será aplicado 70% do valor venal no terceiro ano
- \* Será aplicado 85% do valor venal no quarto ano.
- \*Será aplicado 100% do valor venal do quinto ano em diante.

**Parágrafo único.** A porcentagem de progressão pode ser iniciada de qualquer faixa de aplicação.

**Art. 14.** Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

**GABINETE DO PREFEITO, ARARUNA - PB, 28 DE JULHO DE 2025.**

**Availdo Luís de Alcântara Azevedo**

Prefeito Constitucional



**PLANTA GENEIRCA DE VALORES IMOBILIARIOS DO MUNICIPIO DE ARARUNA  
PB**

***Fórmula de Cálculo do valor venal de imóvel urbano.***

***VVI = VVT + VVEd onde:***

***VVI = valor venal do imóvel.***

***VVT = valor venal do terreno.***

***VVEd = valor venal da edificação.***

***Cálculo do valor venal do terreno:***

***VVT = AT x VM<sup>2</sup>T x FCT onde:***

***AT = área do terreno***

***VM<sup>2</sup>T = valor do metro quadrado de terreno.(Anexo I)***

***FCT = fatores de correção de terreno. (Anexo II)***

***Cálculo do valor venal da edificação:***

***VVEd = AEd x VM<sup>2</sup>E X FCE onde:***

***AEd = área edificada da unidade.***

***VM<sup>2</sup>E = valor do metro quadrado da edificação(Anexo III)***

***FCE = fatores corretivos da edificação (Anexo IV)***

***Cálculo da área de condomínio.***

Quando a unidade imobiliária fizer parte de condomínio vertical ou horizontal, será utilizado a área comum do condomínio distribuído entre as unidades individuais. A área total comum é dividida pela quantidade de unidades, e o resultado somado a cada unidade imobiliária do condomínio.



**ANEXO I**

**VALORES DE METRO QUADRADO DE TERRENO (TERRA NUA)**

*O valor de metro quadrado da terra nua, será de acordo com as características de cada rua, presente no cadastro de ruas do município, levando em consideração o Bairro, características urbanas, estrutura, fatores de melhoria e instrumentos urbanos públicos.*

*O cadastro das ruas em anexo a planta genérica, conterà identificação única através de um código numérico, onde cada logradouro do Município de Araruna terá seu código único que deve ser mantido de forma permanente.*

*A tabela de esquema de pontuação e seus valores é definida pela administração municipal, e pode sofrer alterações e ajustes de valores, de acordo com as mudanças na estrutura das ruas, ou valorização da terra,*

*A tabela de cadastro dos logradouros, faz parte deste Anexo sendo instrumento para definição do **VM<sup>2</sup>T**.*

**OBS:** *Entendesse como corredor comercial, o logradouro que onde a predominância de suas unidades imobiliárias, são de uso de solo comercial.*



PREFEITURA MUNICIPAL  
DE ARARUNA

Escala de Valores.

Esquema de pontuação:

Itens de Melhoria	Valor R\$
<b>Bairro: Centro</b>	
0 a 2 Pontos	4,00 R\$
3 a 4 Pontos	5,00 R\$
5 pontos	6,00 R\$
<b>Bairro: Adjacentes</b>	
0 a 2 Pontos	2,50 R\$
3 a 4 Pontos	3,00 R\$
5 pontos	4,00 R\$
<b>Bairro: Conjuntos</b>	
0 a 2 Pontos	2,00 R\$
3 a 4 Pontos	2,50 R\$
5 pontos	3,50 R\$
<b>Bairro: Condomínios</b>	
0 a 2 Pontos	4,00 R\$
3 a 4 Pontos	5,00 R\$
5 pontos	6,00 R\$

**Obs:** OBS: Os itens de melhoria a serem observados são:

- Praça
- PSF/USF
- Hospital
- Escola
- Creche

Estrutura	Valor R\$
<b>Bairro: Centro</b>	
0 a 2 Pontos	4,00 R\$
3 a 4 Pontos	5,00 R\$
5 a 6 pontos	6,00 R\$
<b>Bairro: Adjacentes</b>	
0 a 2 Pontos	2,50 R\$
3 a 4 Pontos	3,00 R\$
5 pontos	4,00 R\$
<b>Bairro: Conjuntos</b>	
0 a 2 Pontos	2,00 R\$
3 a 4 Pontos	2,50 R\$
5 a 6 pontos	3,50 R\$
<b>Bairro: Condomínios</b>	
0 a 2 Pontos	4,00 R\$
3 a 4 Pontos	5,00 R\$
5 a 6 pontos	6,00 R\$

Rua : Professor Moreira, 21 – Centro – CEP 58.233-000 – Araruna/PB

[Tel:\(83\) 3373-1010](tel:(83)3373-1010)

CNPJ: 08.927.105/0001-00



PREFEITURA MUNICIPAL  
DE ARARUNA

**Obs:** As características de estrutura a serem observados são:

- Posteamto
- Rede de esgoto
- Iluminação
- Galeria Pluvial
- Arborização
- Rampa de acesso

Comercio	Valor R\$
<b>Bairro: Centro</b>	
0 a 2 Pontos	4,00 R\$
3 a 4 Pontos	5,00 R\$
5 pontos	6,00 R\$
<b>Bairro: Adjacentes</b>	
0 a 2 Pontos	2,50 R\$
3 a 4 Pontos	3,00 R\$
5 pontos	4,00 R\$
<b>Bairro: Conjuntos</b>	
0 a 2 Pontos	2,00 R\$
3 a 4 Pontos	2,50 R\$
5 pontos	3,50 R\$
<b>Bairro: Condomínios</b>	
0 a 2 Pontos	4,00 R\$
3 a 4 Pontos	5,00 R\$
5 pontos	6,00 R\$

**OBS:** Os tipos de comercio a serem observados são:

- Padaria
- Farmácia
- Mercado
- Escritórios
- Lojas

Piso	Valor R\$
<b>Bairro: Centro</b>	
Terra/Chão	4,00 R\$
Calçamento	5,00 R\$
Asfalto	6,00 R\$
<b>Bairro: Adjacentes</b>	

Rua : Professor Moreira, 21 – Centro – CEP 58.233-000 – Araruna/PB

Tel:(83) 3373-1010

CNPJ: 08.927.105/0001-00



PREFEITURA MUNICIPAL  
DE ARARUNA

Terra/Chão	2,50 R\$
Calçamento	3,00 R\$
Asfalto	4,00 R\$
<b>Bairro: Conjuntos</b>	
Terra/Chão	2,00 R\$
Calçamento	2,50 R\$
Asfalto	3,50 R\$
<b>Bairro: Condomínios</b>	Asfalto
Terra/Chão	4,00 R\$
Calçamento	5,00 R\$
Asfalto	6,00 R\$

Meio Fio	Valor R\$
<b>Bairro: Centro</b>	
Sim	4,00 R\$
Não	3,00 R\$
<b>Bairro: Adjacentes</b>	
Sim	4,00 R\$
Não	3,00 R\$
<b>Bairro: Conjuntos</b>	
Sim	3,00 R\$
Não	2,00 R\$
<b>Bairro: Condomínios</b>	
Sim	4,00 R\$
Não	3,00 R\$

Corredor Comercial	Valor R\$
<b>Bairro: Centro</b>	
Sim	5,00 R\$
Não	0,00 R\$
<b>Bairro: Adjacentes</b>	
Sim	4,00 R\$
Não	0,00 R\$
<b>Bairro: Conjuntos</b>	
Sim	3,00 R\$
Não	0,00 R\$
<b>Bairro: Condomínios</b>	
Sim	5,00 R\$
Não	0,00 R\$

**OBS:** Entendesse como corredor comercial, o logradouro que onde a predominância de suas unidades imobiliárias, são de uso de solo comercial.



PREFEITURA MUNICIPAL  
DE ARARUNA

ANEXO II

FATORES CORRETIVOS DO TERRENO

Fatores de correção de terreno:

SITUAÇÃO DO LOTE	Peso
UMA FRENTE	1,0
ESQUINA	1,2
VILA/GALERIA	0,8
FUNDOS/ENCRAV	0,6
QUADRA	1,8
GLEBA	0,3

TOPOGRAFIA	Peso
PLANO	1,0
ACLIVE	0,9
DECLIVE	0,9
IRREGULAR	0,8

OCUPAÇÃO	Peso
EDIFICADO	1,0
EM CONSTRUÇÃO	0,9
SEM OCUPAÇÃO	1,0
RUINAS	0,6

ANEXO III

Rua : Professor Moreira, 21 – Centro – CEP 58.233-000 – Araruna/PB

[Tel:\(83\) 3373-1010](tel:(83)3373-1010)

CNPJ: 08.927.105/0001-00



PREFEITURA MUNICIPAL  
DE **ARARUNA**

**VALOR DE M<sup>2</sup> DE AREA CONSTRUIDA DE ACORDO COM O PADRÃO  
CONSTRUTIVO**

<b>PADRÃO</b>	<b>VALOR R\$ M<sup>2</sup></b>
ALTO	90
MEDIO	60
BAIXO	40



PREFEITURA MUNICIPAL  
DE ARARUNA

ANEXO IV

FATORES CORRETIVOS DE AREA EDIFICADA

*Fatores de correção de edificação:*

ALINHAMENTO	Peso
ALINHADA	1,0
RECUADA	0,9
CONJUGADA	0,8

CLASSIFICAÇÃO ARQUITETONICA	Peso
CASA/APARTAMENTO	1,0
PREDIO PUBLICO	0,9
PREDIO COMERCIAL	1,1
GARAGEM	1,0
ESPECIAL	1,2

CONSERVAÇÃO	Peso
NOVA/OTIMA	1,2
BOA	1,0
REGULAR	0,9
RUIM	0,8

GABINETE DO PREFEITO, ARARUNA - PB, 28 DE JULHO DE 2025.

  
Availdo Luís de Alcântara Azevedo

Prefeito Constitucional