

LEI MUNICIPAL Nº 162, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2025.

“Institui a Planta Genérica de Valores – PGV do Município de Buriti do Tocantins – TO, regulamenta a apuração do valor venal dos imóveis urbanos e rurais para fins tributários, disciplina o cálculo do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, especialmente para imóveis rurais, e dá outras providências”.

A PREFEITA MUNICIPAL DE BURITI DO TOCANTINS, Estado do Tocantins, a Senhora **LUCILENE GOMES DE BRITO ALMEIDA**, no uso de suas atribuições legais, delegadas pela Lei Orgânica Municipal, **FAÇO SABER**, que a Câmara Municipal de Vereadores APROVOU e eu SANCIONO a seguinte LEI:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Fica instituída a Planta Genérica de Valores – PGV do Município de Buriti do Tocantins – TO, em conformidade com o Código Tributário Municipal, destinada a apurar o valor venal dos imóveis urbanos e rurais para fins de lançamento e cobrança dos tributos municipais.

Art. 2º - Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I - valor venal: o valor de mercado do imóvel à vista;

II - imóvel urbano: o situado no perímetro urbano definido em lei;

III - imóvel rural: o situado fora do perímetro urbano;

IV - PGV: conjunto de critérios, zonas e valores unitários para avaliação dos imóveis.

CAPÍTULO II

DA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS URBANOS

Art. 3º - O valor venal do imóvel urbano será apurado pela soma:

I - do valor do lote;

II - do valor da construção, quando houver.

Parágrafo único: O valor médio apurado pela soma dos incisos I e II do caput deste artigo servirão de base para a atualização dos valores venais dos imóveis sujeitos à incidência do IPTU.

Art. 4º - Para efeito de apuração dos valores dos lotes urbanos, o mapa da cidade fica dividido em zonas fiscais: Zona A, Zona B e Zona C, conforme descrição abaixo e mapa constante do Anexo I desta Lei.

ZONA – A

I - todos os imóveis que ficam na **Rua Luiz Gonzaga**, de ambos os lados, seguindo da ROD TO 201 até a Rua Central;

II - todos os imóveis que ficam na **Rua Novo Horizonte I**, de ambos os lados, seguindo da ROD TO - 201 até a Rua Central;

III - todos os imóveis que ficam na **Rua Novo Horizonte II**, de ambos os lados, seguindo da ROD TO - 201 até a Rua Central;

IV - todos os imóveis que ficam na **Rua Travessa José de Assis**, de ambos os lados, seguindo da ROD TO - 201 até a Rua 21 de Abril;

VIII - todas as ruas que ficam entre a **Rua Luiz Gonzaga e a Travessa José de Assis**;

V- todos os imóveis que ficam na **Rua Central**, de ambos os lados, seguindo da Avenida Brasil até a Rua do Comércio;

VI - todos os imóveis que ficam na **Rua do Comércio**, de ambos os lados, seguindo da ROD TO 201 até a Rua 13 de Maio;

VII - todos os imóveis que ficam de frente para ROD TO - 201, que passa no Perímetro Urbana da Cidade de Buriti do Tocantins, de ambos os lados.

ZONA - B

I - todas os imóveis do setor **Centro Oeste**, exceto os imóveis que ficam com a frente para a Rua do Comércio, para a Rua Luiz Gonzaga e os que limitam com a ROD TO 201 (porque faz parte da Zona A);

II - todos os imóveis do setor **Centro Leste**, exceto os imóveis que ficam com a frente para a Rua Central, para a Rua Travessa José de Assis e os que limitam com a ROD TO 201 (porque faz parte da Zona A);

III - todos os imóveis que ficam na **Avenida Brasil**, de ambos os lados, seguindo da ROD TO 201 até a Avenida Central;

IV - todos os imóveis do **Setor Miarim**, exceto os imóveis que ficam com a frente para a Rua Central e para a Rua do Comércio (porque faz parte da Zona A);

IV - todas as quadras do Setor Baixada, exceto os imóveis que ficam com a frente para a Rua Central (porque faz parte da Zona A).

ZONA - C

I - todas os imóveis do **Setor Pipirão**, exceto os imóveis que ficam com a frente para a Avenida Brasil e os que limitam com ROD TO 201 (porque faz parte da Zona A e B);

II - todos os imóveis do **Setor Buritinópolis**;

III - todas os imóveis do **Setor Conjunto Avelino**;

IV - todos os imóveis do **Setor Buriti Novo**, exceto os imóveis que limitam ROD TO 201 (porque faz parte da Zona A);

V - todos os imóveis do **Setor Aeroporto**, exceto os imóveis que limitam ROD TO 201 (porque faz parte da Zona A).

Seção I - Do Valor do Lote

Art. 5º - O valor venal do lote urbano será obtido multiplicando-se a área do terreno, em metros quadrados (m²), pelo valor do metro quadrado correspondente à zona em que estiver localizado, fixados nos seguintes termos:

Art. 6º - Ficam fixados os seguintes valores unitários do metro quadrado (m²) para os terrenos urbanos, com cálculos obtidos na conformidade do Zoneamento descrito no artigo 4º:

Zona	Classificação	Valor do m² (R\$)
A	Centro	103,35
B	Intermediária	51,65
C	Periférica	23,35

Seção II – Do Valor da Construção

Art. 7º - O valor venal da construção será apurado multiplicando-se a área construída, em metros quadrados (m²), pelo valor do metro quadrado da construção padrão, aplicando-se, quando couber, fatores de correção definidos em regulamento.

§1º - O valor venal do metro quadro (m²) de construção do imóvel será apurado considerando o tipo de construção e material utilizado, conforme especificado:

I - ÓTIMO: imóvel com piso de porcelanato, forro de lage ou gesso em bom estado de conservação, com dois banheiro ou mais internos, com pintura das paredes emassadas e pintadas, com janelas ou portas de blindexa;

II - BOM: imóvel com piso de cerâmica, forro de pvc, pintura simples sem massa corrida, janelas rusticas (ferro), banheiro interno simples de cerâmica;

III - REGULAR: imóvel com paredes de tijolo sem reboco ou paredes de madeira, instalação elétrica externa, piso de cimento sem acabamento ou chão batido, banheiro externo, janelas de madeiras;

IV - PRECÁRIO: casa com paredes de taipa ou palha, com cobertura de palha ou telha de fibrocimento e piso de chão batido ou cimentado.

§2º - Ficam fixado o valor venal padrão do metro quadrado (m²) de construção para todas as zonas fiscais do Município, com cálculos obtidos na conformidade descrita nos incisos I a IV, do §2º, do caput deste artigo:

Valor do M² (metro quadrado) de construção			
Ótimo	Bom	Regular	Precária
364,60	208,35	114,60	41,65

§3º - Poderão ser aplicados fatores de correção conforme o padrão construtivo, tipo de uso e estado de conservação do imóvel, nos termos do CTM.

CAPÍTULO III

DA ATUALIZAÇÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Art. 8º - Os índices e valores constantes desta PGV serão corrigidos anualmente, por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal, com base no IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, medido pelo IBGE, observados os limites legais.

Art. 9º - 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. 10 - A atualização do valor venal dos imóveis deverá ser feita conforme as orientações constantes na regulamentação específica a ser editada pelo Executivo local.

Art. 11 - 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.

Art. 12 - A revisão geral da PGV dependerá de lei específica, nos termos do Código Tributário Municipal.

CAPÍTULO IV

DA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS RURAIS

Art. 13 - O valor venal do imóvel rural será apurado considerando:

- I - a área total do imóvel, em hectares;
- II - o valor do hectare conforme o tipo de terra;
- III - o valor das benfeitorias existentes, quando houver.

CAPÍTULO V

DO ITBI – IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS RURAIS

Art. 14 - O **ITBI** incide sobre a transmissão, por ato oneroso, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis rurais e de direitos reais sobre eles, nos termos do Código Tributário Municipal.

Art. 15 - A base de cálculo do **ITBI Rural** é o valor venal do imóvel transmitido, apurado conforme esta Lei, prevalecendo o maior entre:

- I - o valor declarado pelo contribuinte;
- II - o valor apurado pelo Fisco Municipal.

Art. 16 - Para levantamento do valor venal dos imóveis rurais, fica instituída a seguinte tabela de valores por hectare, conforme o tipo de terra:

Tipo de Terra	Valor por hectare (R\$)
Terra de Primeira	16.000,00
Terra de Segunda	12.000,00
Terra de Terceira	9.000,00

§1º - Consideram-se:

I - Terras de Primeira: terras de barraria, aptas para cultura e pecuária;

II - Terras de Segunda: terras arenosas e mistas;

III - Terras de Terceira: terras arenosas (chapadas), cascalhosas ou pedregosas, inaptas para cultura.

§2º - Para os imóveis localizados:

I - às margens da ROD TO 201 e da ROD TO 010;

II - ou a uma distância de até 5 km da zona urbana de Buriti do Tocantins, fica fixado o valor do hectare em R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), independentemente da classificação da terra.

Art. 17 - O valor venal do imóvel rural será calculado pela fórmula:

a) Valor Venal = (área em hectares x valor do hectare) + benfeitorias

Art. 18 - O ITBI devido será apurado mediante aplicação da alíquota prevista no Código Tributário Municipal sobre a base de cálculo definida nesta Lei:

a) ITBI = base de cálculo x alíquota do CTM

Art. 19 - O imposto deverá ser pago previamente à lavratura da escritura pública ou ao registro do título.

Art. 20 - O contribuinte poderá requerer revisão do valor venal, mediante processo administrativo, apresentando laudo técnico ou documentos que comprovem o valor alegado.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 21 - Fica o Poder Executivo 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.

Art. 22 - O Município fica obrigado a manter atualizados os valores médios aqui indicados através de processos periódicos próprios.

Parágrafo único - A atualização de que trata este artigo deverá ser feita por comissão específica, a ser formada nos mesmos moldes da atual.

Art. 23 - O Poder Executivo regulamentará esta Lei no que couber, por decreto.

Art. 24 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE BURITI DO TOCANTINS, ESTADO DO TOCANTINS, aos 29 (vinte e nove) dias do mês de dezembro de 2025.

LUCILENE GOMES DE BRITO ALMEIDA
Prefeita Municipal

ANEXO I

(Anexo à Lei Municipal nº 162, de 29 de dezembro de 2025)

