



ESTADO DE PERNAMBUCO

MUNICÍPIO DE PAUDALHO

GABINETE DO PREFEITO

LEI N° 888/2018

Ementa: Altera o Código Tributário Municipal (Lei nº 710/2013) e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PAUDALHO, no uso de suas atribuições legais, conferidas pelo Art. 50, §3º e §7º, da Lei Orgânica Municipal, FAZ SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte LEI:

Art. 1º. O parágrafo único, do art. 24, da Lei nº 710/2013, passa a ter a seguinte redação:

~~Art. 24. (...).~~

**Parágrafo único:** o fato gerador (critério material da hipótese de incidência) do imposto ocorrerá, anualmente, no dia primeiro de abril.

*Construindo um novo amanhã!*

Art. 2º. O artigo 37, 38, 39, 40 e 41, todos, da Lei nº 710/2013, passarão a ter a seguinte redação:

Art. 37. O valor venal, para fins de apuração do IPTU, será apurado por esta planta de valores genéricos e, ou, consoante os critérios abaixo:

§1º. A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.

§2º. O valor venal do imóvel, edificado ou não, será obtido por meio da seguinte fórmula matricial:

$$Y = X\beta + \varepsilon$$



Onde:

$Y$  → Vetor de retorno de variáveis dependentes;

$X$  → Matriz de variáveis independentes;

$\beta$  → Vetor de parâmetros;

$\varepsilon$  → Vetor de resíduos aleatórios;

§3º. Na determinação dos valores venais, em nenhuma hipótese se aceitará os valores obtidos por técnicas comparativas de tratamentos por fatores.

§4º. Preferencialmente o método empregado para a determinação dos valores venais será pelo método comparativo por inferência estatística, somente pela ausência de informações que cumpram os critérios descritos nos artigos desta lei.

§5º. Na determinação da base de cálculo não se considerará o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

Art. 37-A. O vetor de retorno será composto pela sequência de variáveis dependentes, dado pelos valores, e/ou os valores unitários de imóveis, linearizados ou não por um logaritmo natural de base no número de Euler, de preços de ofertas e de transações efetuadas no âmbito municipal, definidos da seguinte maneira, considerados em conjunto ou separadamente:

I – preços correntes das transações e das ofertas praticadas no mercado imobiliário;

II – preços unitários, por metro quadrado, correntes das transações e das ofertas praticadas no mercado imobiliário;

III – logaritmo neperiano dos preços correntes das transações e das ofertas praticadas no mercado imobiliário;

IV – logaritmo neperiano dos preços unitários, por metro quadrado, correntes das transações e das ofertas praticadas no mercado imobiliário;

Art. 37-B. A matriz de variáveis independentes será composta pelos atributos e características dos imóveis registrados pelo cadastro municipal, linearizados ou não por um logaritmo natural de base no número de Euler, definidos pelas características intrínsecas e/ou extrínsecas ao imóvel.

Art. 37-C. A probabilidade de significância de cada variável, independente do definido pelo artigo anterior, deve atender a hipótese verdadeira de que a mesma explica a variabilidade de preços de mercado, através do teste estatístico do *valor-p* a um nível de 30% para cada variável.



Art. 37-D. A relação, entre as variáveis independentes, deverá apresentar ausência de multicolinearidade para efeitos de avaliação em imóveis fora da tendência de correlação entre as variáveis multicolineares.

Art. 38. O vetor de parâmetros será obtido por meio da seguinte fórmula matricial:

$$\hat{\beta} = (X'X)^{-1}X'Y$$

Onde:

$\hat{\beta}$  → Vetor de parâmetros;  
 $X'$  → Matriz transposta das variáveis independentes;  
 $X$  → Matriz de variáveis independentes;  
 $Y$  → Vetor de retorno de variáveis dependentes;

Art. 38-A. A partir da estimativa dos coeficientes, para as respectivas variáveis independentes, estes deverão ser aplicados aos modelos inferenciais de valores imobiliários, que descrevem o comportamento dos valores imobiliários na forma da seguinte expressão, que é a forma algébrica do termo explicado.

$$y = b_0 + b_1X^1 + b_2X^2 + \dots + b_nX^n$$

Onde:

$y$  → Variável dependente dos valores dos imóveis;  
 $b_{1...n}$  → Parâmetros do modelo de valores;  
 $X^{1...n}$  → Variáveis independentes das características dos imóveis;

Art. 38-B. A medida da qualidade do modelo em relação a estimação correta dos parâmetros do modelo será dada pelo coeficiente de determinação descrito na seguinte expressão: *Construindo um novo amanhã!*

$$R^2 = 1 - \frac{\sum_{i=1}^n (\hat{y}_i - \bar{y})^2}{\sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2}$$

Onde:

$R^2$  → Coeficiente de determinação do modelo;  
 $y_i$  → Valores observados;  
 $\hat{y}_i$  → Valores estimados;  
 $\bar{y}$  → Valor médio das observações;

Art. 38-C. O coeficiente de determinação para cada modelo inferencial de valores imobiliários não poderá ser inferior a 0,75.



Art. 38-D. A segunda medida da qualidade do modelo em relação a estimação correta dos parâmetros do modelo será dada pelo teste de significância global do modelo ao utilizar o teste F.

Parágrafo único: A probabilidade do teste F de significância global testará a hipótese nula ( $H_0 = \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_k = 0$ ) para nenhuma variável explicando o fenômeno e testará a hipótese alternativa ( $H_1$  ao menos  $\beta_j (j = 1, \dots, k) \neq 0$ ) onde ao menos uma variável contribui na variabilidade de preços, desse modo, o valor da probabilidade de F não poderá exceder a 5%.

Art. 39. O número máximo de variáveis independentes admitidas para cada modelo inferencial de valores imobiliários deverá obedecer ao critério de micronumerosidade da seguinte expressão:

$$n = 3 * (p + 3)$$

Onde:

$n$  → Número de observações;

$p$  → Número de variáveis independentes;

Art. 39-A. Os valores dos parâmetros dos modelos inferenciais de valores imobiliários, bem como as variáveis independentes das características dos imóveis, poderão ser atualizados anualmente por equipe técnica designada pelo executivo;

Parágrafo único: Os valores dos parâmetros dos modelos inferenciais de valores imobiliários, bem como as variáveis independentes das características dos imóveis, formarão o conjunto dos modelos para a base de cálculo dos valores venais;

Art. 39-B. Para os efeitos de que trata o artigo anterior, os valores dos poderão ser expressos via decreto do executivo até dia 30 (trinta) de dezembro do exercício imediatamente anterior para vigência no exercício subsequente.

§ 1º. Por ato do Poder Executivo e levando em consideração a desatualização do cadastro imobiliário, poder-se-á aplicar percentuais de defratores cem por cento a um décimo percentual, de forma regressiva, para que se respeite a capacidade contributiva.

§2º. Também por ato do Poder Executivo, poder-se-á aplicar alíquotas superiores aos percentuais oficiais de correção monetária, sobre o valor venal do IPTU, com objetivo do valor dos imóveis poderem refletir, sempre que possível, o valor de mercado.

§3º. O valor de mercado do imóvel sempre será o maior balizador para definir o valor venal do IPTU.



Art. 39-C. O vetor de resíduos aleatórios, para o atendimento da modelagem inferencial dos valores imobiliários, deverá apresentar as seguintes características, considerados em conjunto:

- I – esperança nula;
- II – aleatoriedade;
- III – homoscedasticidade;
- IV – ausência de *outliers* no intervalo de (-3) a (+3) resíduos padronizados;
- V – distribuição de tendência normal;

Art. 39-D. Os modelos inferenciais de valores imobiliários poderão ser estimados em função da tipologia dos imóveis, bem como por região geográfica, desde que atenda aos critérios do artigo anterior.

Art. 39-E. Para a representação cartográfica e/ou espacial, dos valores imobiliários obtidos pelos modelos inferenciais de valores imobiliários descritos pelos artigos anteriores, é que se chama de Planta de Valores Imobiliários ou de Planta Genérica de Valores quando este se utiliza de generalizações cartográfica.

Art. 40. Aos imóveis que não se enquadrarem ao método de cálculo descrito nos artigos anteriores, a estes se chamarão de imóveis singulares.

§1º. Aos imóveis que forem constatados como singulares, a estes deverão ser avaliados pelo método comparativo de mercado por inferência estatística, pelo método involutivo, pelo método evolutivo, ou pela conjugação desses métodos, desde que se atenda aos requisitos da associação brasileira de normas técnicas para avaliação de bens imóveis;

§2º. A avaliação judicial prevalecerá sobre a administrativa.

Art. 40-A. A avaliação dos imóveis para efeito de apuração do valor venal poderá ser fixada a qualquer tempo, com base nos modelos inferenciais de valores imobiliários nesta planta de valores imobiliários; permitindo-se, se for o caso, o lançamento complementar do tributo respectivo.

§1º. A avaliação dos imóveis, para efeito de apuração do valor venal, será fixada pelos modelos inferenciais de valores imobiliários e pela planta de valores imobiliários, estabelecida pelo Poder Executivo.

§2º. O Executivo apresentará ou revisará os modelos inferenciais de valores imobiliários e a planta de valores imobiliários periodicamente, ficando a sua exigência para o exercício seguinte condicionada à aprovação por ato do Poder Legislativo.



§3º. O Executivo Municipal, atendendo as certas condições peculiares a zonas de localização de imóveis, ao princípio tributário da proporcionalidade ou a fatores supervenientes aos critérios da avaliação já fixados e levando em consideração a defasagem do valor dos imóveis, poderá, ano a ano, mediante ato normativo, alterar os valores contidos nos modelos inferenciais de valores imobiliários e na planta de valores imobiliários, aplicando percentuais de defratores

Art. 41. Aplicar-se-á o critério de arbitramento para as variáveis explicativas do valor venal na impossibilidade de obtenção de dados exatos sobre o imóvel ou de elementos necessários à caracterização do imóvel para a fixação da base de cálculo do imposto.

Art. 41-B. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação. Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito

Paudalho/PE, 26 de dezembro de 2018.

  
MARCELLO FUCHS CAMPOS GOUVEIA  
Prefeito de Paudalho

PREFEITURA MUNICIPAL DO  
**PAUDALHO**

*Construindo um novo amanhã!*