



ESTADO DA PARAIBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAMANGUAPE

Diário Oficial do Município

FUNDADO PELA LEI Nº 43 DE 16 de JULHO 1974

ANO: 2022

MÊS: DEZEMBRO

LEI COMPLEMENTAR Nº. 11/2022

DE 15 DE DEZEMBRO DE 2022.

INSTITUI A PLANTA GENÉRICA DE VALORES E DEFINE CRITÉRIOS PARA A APURAÇÃO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS SUJEITOS À INCIDÊNCIA DO IPTU DESTA MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A PREFEITA MUNICIPAL DE MAMANGUAPE, Estado da Paraíba, faço saber que o Poder Legislativo aprova e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

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 20% 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.



ESTADO DA PARAIBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAMANGUAPE

Diário Oficial do Município

FUNDADO PELA LEI Nº 43 DE 16 de JULHO 1974

ANO: 2022

MÊS: DEZEMBRO

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 Mamanguape.

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 os 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.



ESTADO DA PARAIBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAMANGUAPE

Diário Oficial do Município

FUNDADO PELA LEI Nº 43 DE 16 de JULHO 1974

ANO: 2022

MÊS: DEZEMBRO

§ 1º. Os valores médios citados no artigo acima são definidos nos anexos que compõem a fórmula 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 cálculo, 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. Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete da Prefeita do Município de Mamanguape, Estado da Paraíba, em 15 de dezembro de 2022.

MARIA EUNICE DO NASCIMENTO PESSOA
Prefeita Constitucional



ESTADO DA PARAIBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAMANGUAPE

Diário Oficial do Município

FUNDADO PELA LEI Nº 43 DE 16 de JULHO 1974

ANO: 2022

MÊS: DEZEMBRO

PLANTA GENÉRICA DE VALORES IMOBILIARIOS DO MUNICIPIO DE MAMANGUAPE 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:

$$VVT = AT \times VM^2T \times FCT$$

onde:

VVT = valor venal do terreno.

AT = área do terreno

VM²T = valor do metro quadrado de terreno. (Anexo I)

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

Cálculo do valor venal da edificação:

$$VVEd = AEd \times VM^2E \times FCE$$

onde:

VVEd = valor venal da edificação

AEd = área edificada da unidade.

VM²E = 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.



ESTADO DA PARAIBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAMANGUAPE

Diário Oficial do Município

FUNDADO PELA LEI Nº 43 DE 16 de JULHO 1974

ANO: 2022

MÊS: DEZEMBRO

ANEXO I

VALORES DE METRO QUADRADO DE TERRENO (TERRA NUA) - VM²T

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, conterà identificação única através de um código numérico, onde cada logradouro do Município de Mamanguape 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 VM²T.

ESCALA DE VALORES

➤ Itens de melhoria

ITENS DE MELHORIA			
Bairro	Valor R\$		
	0 a 2 Pontos	3 a 4 Pontos	5 pontos
Centro	3,00 R\$	4,00 R\$	5,00 R\$
Campo	3,00 R\$	4,00 R\$	5,00 R\$
Gurguri	2,00 R\$	2,50 R\$	3,00 R\$
Condado	2,00 R\$	2,50 R\$	3,00 R\$
Santa Edwrigens	2,00 R\$	2,50 R\$	3,00 R\$
Nossa Senhora da Penha	2,00 R\$	2,50 R\$	3,00 R\$
Areal	1,00 R\$	1,50 R\$	2,50 R\$
Planalto	2,00 R\$	2,50 R\$	3,00 R\$
Cidade Nova	2,00 R\$	2,50 R\$	3,00 R\$
Altiplano Mamanguape	2,00 R\$	2,50 R\$	3,00 R\$
Vista Bela (Itapecerica)	2,00 R\$	2,50 R\$	3,00 R\$
Terra Nova	2,00 R\$	2,50 R\$	3,00 R\$
Sertãozinho	1,00 R\$	1,50 R\$	2,50 R\$
Alto do Cemitério	1,00 R\$	1,50 R\$	2,50 R\$
Bela Vista	1,00 R\$	1,50 R\$	2,50 R\$
Engenho Novo	1,00 R\$	1,50 R\$	2,50 R\$



ESTADO DA PARAIBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAMANGUAPE

Diário Oficial do Município

FUNDADO PELA LEI Nº 43 DE 16 de JULHO 1974

ANO: 2022

MÊS: DEZEMBRO

Observação: Os itens de melhoria a serem observados são:

Praça	PSF/USF	Hospital
Creche	Escola	

➤ **Itens de estrutura**

ITENS DE ESTRUTURA			
Bairro	Valor R\$		
	0 a 2 Pontos	3 a 4 Pontos	5 a 6 pontos
Centro	3,00 R\$	4,00 R\$	5,00 R\$
Campo	3,00 R\$	4,00 R\$	5,00 R\$
Gurguri	2,00 R\$	2,50 R\$	3,00 R\$
Condado	2,00 R\$	2,50 R\$	3,00 R\$
Santa Edwrigens	2,00 R\$	2,50 R\$	3,00 R\$
Nossa Senhora da Penha	2,00 R\$	2,50 R\$	3,00 R\$
Areal	1,00 R\$	1,50 R\$	2,50 R\$
Planalto	2,00 R\$	2,50 R\$	3,00 R\$
Cidade Nova	2,00 R\$	2,50 R\$	3,00 R\$
Altiplano Mamanguape	2,00 R\$	2,50 R\$	3,00 R\$
Vista Bela (Itapecerica)	2,00 R\$	2,50 R\$	3,00 R\$
Terra Nova	2,00 R\$	2,50 R\$	3,00 R\$
Sertãozinho	1,00 R\$	1,50 R\$	2,50 R\$
Alto do Cemitério	1,00 R\$	1,50 R\$	2,50 R\$
Bela Vista	1,00 R\$	1,50 R\$	2,50 R\$
Engenho Novo	1,00 R\$	1,50 R\$	2,50 R\$

Observação: As características de estrutura a serem observadas são:

Posteamento	Rede de esgoto	Iluminação
Galeria Pluvial	Arborização	Rampa de acesso

➤ **Tipos de comércio**

TIPOS DE COMÉRCIO			
Bairro	Valor R\$		
	0 a 2 Pontos	3 a 4 Pontos	5 pontos
Centro	3,00 R\$	4,00 R\$	5,00 R\$
Campo	3,00 R\$	4,00 R\$	5,00 R\$
Gurguri	1,50 R\$	2,00 R\$	3,00 R\$
Condado	1,50 R\$	2,00 R\$	3,00 R\$
Santa Edwrigens	1,50 R\$	2,00 R\$	3,00 R\$
Nossa Senhora da Penha	1,50 R\$	2,00 R\$	3,00 R\$



ESTADO DA PARAIBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAMANGUAPE

Diário Oficial do Município

FUNDADO PELA LEI Nº 43 DE 16 de JULHO 1974

ANO: 2022

MÊS: DEZEMBRO

Areal	1,00 R\$	1,50 R\$	2,50 R\$
Planalto	1,50 R\$	2,00 R\$	3,00 R\$
Cidade Nova	1,50 R\$	2,00 R\$	3,00 R\$
Altiplano Mamanguape	1,50 R\$	2,00 R\$	3,00 R\$
Vista Bela (Itapecerica)	1,50 R\$	2,00 R\$	3,00 R\$
Terra Nova	1,50 R\$	2,00 R\$	3,00 R\$
Sertãozinho	1,00 R\$	1,50 R\$	2,50 R\$
Alto do Cemitério	1,00 R\$	1,50 R\$	2,50 R\$
Bela Vista	1,00 R\$	1,50 R\$	2,50 R\$
Engenho Novo	1,00 R\$	1,50 R\$	2,50 R\$

Observação: Os tipos de comércios a serem observados são:

Padaria	Farmácia	Mercado
Escritórios	Lojas	

➤ **Tipo de piso**

TIPOS DE PISO			
Bairro	Valor R\$		
	Terra/Chão	Calçamento	Asfalto
Centro	3,00 R\$	4,00 R\$	5,00 R\$
Campo	3,00 R\$	4,00 R\$	5,00 R\$
Gurguri	1,50 R\$	2,00 R\$	3,00 R\$
Condado	1,50 R\$	2,00 R\$	3,00 R\$
Santa Edwrigens	1,50 R\$	2,00 R\$	3,00 R\$
Nossa Senhora da Penha	1,50 R\$	2,00 R\$	3,00 R\$
Areal	1,00 R\$	1,50 R\$	2,50 R\$
Planalto	1,50 R\$	2,00 R\$	3,00 R\$
Cidade Nova	1,50 R\$	2,00 R\$	3,00 R\$
Altiplano Mamanguape	1,50 R\$	2,00 R\$	3,00 R\$
Vista Bela (Itapecerica)	1,50 R\$	2,00 R\$	3,00 R\$
Terra Nova	1,50 R\$	2,00 R\$	3,00 R\$
Sertãozinho	1,00 R\$	1,50 R\$	2,50 R\$
Alto do Cemitério	1,00 R\$	1,50 R\$	2,50 R\$
Bela Vista	1,00 R\$	1,50 R\$	2,50 R\$
Engenho Novo	1,00 R\$	1,50 R\$	2,50 R\$



ESTADO DA PARAIBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAMANGUAPE

Diário Oficial do Município

FUNDADO PELA LEI Nº 43 DE 16 de JULHO 1974

ANO: 2022

MÊS: DEZEMBRO

➤ **Meio fio**

MEIO FIO		
Bairro	Valor R\$	
	<i>Possui meio fio</i>	<i>Não possui meio fio</i>
Centro	3,00 R\$	2,00 R\$
Campo	3,00 R\$	2,00 R\$
Gurguri	2,00 R\$	1,00 R\$
Condado	2,00 R\$	1,00 R\$
Santa Edwirgens	2,00 R\$	1,00 R\$
Nossa Senhora da Penha	2,00 R\$	1,00 R\$
Areal	1,00 R\$	0,00 R\$
Planalto	2,00 R\$	1,00 R\$
Cidade Nova	2,00 R\$	1,00 R\$
Altiplano Mamanguape	2,00 R\$	1,00 R\$
Vista Bela (Itapecerica)	2,00 R\$	1,00 R\$
Terra Nova	2,00 R\$	1,00 R\$
Sertãozinho	1,00 R\$	0,00 R\$
Alto do Cemitério	1,00 R\$	0,00 R\$
Bela Vista	1,00 R\$	0,00 R\$
Engenho Novo	1,00 R\$	0,00 R\$

➤ **Corredor comercial**

CORREDOR COMERCIAL		
Bairro	Valor R\$	
	É corredor comercial	Não é corredor comercial
Centro	4,00 R\$	0,00 R\$
Campo	4,00 R\$	0,00 R\$
Gurguri	3,00 R\$	0,00 R\$
Condado	3,00 R\$	0,00 R\$
Santa Edwirgens	3,00 R\$	0,00 R\$
Nossa Senhora da Penha	3,00 R\$	0,00 R\$
Areal	2,00 R\$	0,00 R\$
Planalto	3,00 R\$	0,00 R\$
Cidade Nova	3,00 R\$	0,00 R\$
Altiplano Mamanguape	3,00 R\$	0,00 R\$
Vista Bela (Itapecerica)	3,00 R\$	0,00 R\$
Terra Nova	3,00 R\$	0,00 R\$
Sertãozinho	2,00 R\$	0,00 R\$
Alto do Cemitério	2,00 R\$	0,00 R\$



ESTADO DA PARAIBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAMANGUAPE

Diário Oficial do Município

FUNDADO PELA LEI Nº 43 DE 16 de JULHO 1974

ANO: 2022

MÊS: DEZEMBRO

Bela Vista	2,00 R\$	0,00 R\$
Engenho Novo	2,00 R\$	0,00 R\$

Observação:

Entende-se por corredor comercial o logradouro que a predominância, de suas unidades imobiliárias, é de uso de solo comercial.

Observação:

$VM^2T = \$ \text{Itens de Melhorias} + \$ \text{Itens de Estrutura} + \$ \text{Comércio} + \$ \text{Piso} + \$ \text{Meio Fio} + \$ \text{Corredor comercial}$.



ESTADO DA PARAIBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAMANGUAPE

Diário Oficial do Município

FUNDADO PELA LEI Nº 43 DE 16 de JULHO 1974

ANO: 2022

MÊS: DEZEMBRO

ANEXO II

FATORES CORRETIVOS DO TERRENO - FCT

Os fatores de correção do terreno são:

SITUAÇÃO DO LOTE	Peso
Frente	1,0
Esquina	1,2
Vila/Galeria	0,8
Fundos	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
Ruínas	0,6



ESTADO DA PARAIBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAMANGUAPE

Diário Oficial do Município

FUNDADO PELA LEI Nº 43 DE 16 de JULHO 1974

ANO: 2022

MÊS: DEZEMBRO

ANEXO III

VALOR DE M² DE AREA CONSTRUÍDA DE ACORDO COM O PADRÃO CONSTRUTIVO - VM²E

PADRÃO	VALOR R\$ M ²
Alto	80,00
Médio	50,00
Baixo	30,00



ESTADO DA PARAIBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE MAMANGUAPE

Diário Oficial do Município

FUNDADO PELA LEI Nº 43 DE 16 de JULHO 1974

ANO: 2022

MÊS: DEZEMBRO

ANEXO IV

FATORES CORRETIVOS DE ÁREA EDIFICADA - FCE

Os fatores de correção da edificação são:

ALINHAMENTO	Peso
Alinhada	1,0
Recuada	0,9
Conjugada	0,8

CLASSIFICAÇÃO ARQUITETONICA	Peso
Casa/Apartamento	1,0
Prédio Público	0,9
Prédio Comercial	1,1
Garagem	1,0
Especial	1,2

CONSERVAÇÃO	Peso
Nova/Ótima	1,2
Boa	1,0
Regular	0,9
Ruim	0,8