



LEI Nº 756, DE 11 DE DEZEMBRO DE 2025

INSTITUI A PLANTA GENÉRICA DE VALORES DA CIDADE DE CHÃ PRETA PARA EFEITO DE LANÇAMENTO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE 2026, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito do Município de Chã Preta, estado de Alagoas, **MAURÍCIO DE VASCONCELOS HOLANDA**, no uso das atribuições legais que lhe confere o Artigo 66, inciso I, da Lei Orgânica Municipal, em cumprimento do que prescreve no art. 183 e 184 da Lei nº 473/2010, FAZ SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e EU sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º - A Planta Genérica de Valores da cidade de Chã Preta, para efeito de lançamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), a partir do exercício de 2026, será determinada na conformidade do que consta nesta Lei.

Art. 2º - Os fatores concernentes aos parâmetros de cálculos utilizados na determinação do valor venal dos imóveis serão assim determinados:

I - Valor da Zona de Terreno composta por 12 valores em Reais. Atribuídos na face de quadra ou no código do logradouro = VL DO ZT

COD.	VALOR	COD.	VALOR	COD.	VALOR	COD.	VALOR
01	12,00	04	27,00	07	56,00	10	78,00
COD.	VALOR	COD.	VALOR	COD.	VALOR	COD.	VALOR
02	15,00	05	34,00	08	67,00	11	82,00
COD.	VALOR	COD.	VALOR	COD.	VALOR	COD.	VALOR
03	20,00	06	47,00	09	74,00	12	90,00

II - Fator Situação na Quadra ou Fator Testada:

(S)= Identifica a situação do terreno na quadra e atribui fatores conforme tabela a seguir:



Meio de Quadra	1,00
Esquina	1,10
Vila – Conjunto Popular	1,00
Encravada	0,50
Quadra	1,00
Gleba	0,50
Mais de uma frente	1,15
Condomínio Fechado / Horizontal	1,20

III - Fator Pedologia:

(P) = Identifica a situação ou composição do SOLO em seu ambiente natural. Fatores de influência atribuídos conforme a seguir:

Normal	1,00
Arenoso	0,90
Rochoso	0,80
Alagado	0,50
Alagável	0,30
Comb. Demais	0,70
Mangue/Duna	0,30
Área de Risco	0,30

IV - Fator Topografia:

(T) = É a ciência que estuda os acidentes geográficos definindo a sua situação e localização na região analisada. Fatores atribuídos:

Plano ao nível	1,00
Abaixo do nível	0,70
Acima do nível	0,80
Reduz. Capacitação	1,00
Área imp. Const.	0,30
Irregular	0,50

FÓRMULAS DE CÁLCULO PARA TERRENO

ARETER x VL do ZT x S x P x T = VALOR VENAL DO TERRENO



- ARETER = Área do Terreno
- VL do ZT = Valor da Zona do Terreno
- S = Situação na Quadra ou Fator Testada
- P = Pedologia
- T = Topografia

*** Ocorrendo imóvel situado em condomínios Horizontais ou Verticais onde a **Área Total Construída maior que Área Construída da Unidade**, calcular a Fração Ideal através da fórmula:

$$\text{ARETER} \times \text{AREUNI} / \text{ARETOT} = \text{FRAIDE}$$

Areuni = Área da Unidade Construída

Aretot = Área Total Construída

Fraide = Fração ideal de terreno.

V - Valor por Tipo de Construção

Tipo de Construção	VLR (R\$/M²)
1- Casa	R\$ 122,00
2- Apartamento	R\$ 136,18
3- Mocambo	--x--
4- Sala/Conjunto	R\$ 160,00
5- Loja	R\$ 158,20
6- Edificação Especial	R\$ 168,00
7- Galpão	R\$ 152,00
8- Telheiro	--x--
9- Indústria	R\$ 217,81
10- Hotel	R\$ 192,46
11- Escola	R\$ 190,55
12- Garagem	R\$ 138,00
13- Hospital	R\$ 272,20
14- Templo	R\$ 190,55



15- Depósito	R\$ 145,00
16- Serviço Público	R\$ 190,55
17- Posto de Gasolina	R\$ 228,66
18- Instituição Financeira	R\$ 326,56
19- Clínica	R\$ 272,20
20- Bar	R\$ 138,00
21- Mercadoria	R\$ 138,00
22- OUTROS	R\$ 190,55

VI – Estado de Conservação

ESTCON = Estado de Conservação → O fator de Conservação da edificação explica a parte da variação do valor venal da edificação a partir da qualidade dos materiais e dos serviços de conservação e manutenção empregados no imóvel conforme discriminado a seguir:

Conservação Ótima	1,20
Conservação Boa	1,00
Conservação Regular	0,80
Sem Conservação/Ruim	0,60

VII – Padrão Construtivo

PADCON = Padrão Construtivo → Este conjunto de fatores explica parte da variação do valor venal da construção através da qualidade dos materiais e dos serviços empregados no imóvel, definindo desse modo um padrão construtivo para a propriedade:

Padrão Alto	1,20
Padrão Médio	1,00
Padrão Popular	0,80
Padrão Baixo	0,60

FÓRMULA DE CÁLCULO PARA EDIFICAÇÕES

Areuni x Valor por Tipo de Construção X ESTCON X PADCON = VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO



ESTADO DE ALAGOAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHÃ PRETA
Rua Dr. Chico Teixeira, 115 – Centro - Chã Preta/AL CEP 57760-000
CNPJ 12.334.629/0001-57



Art. 3º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo os efeitos a partir de 01 de janeiro de 2026.

Maurício de Vasconcelos Holanda
Prefeito

Esta lei foi registrada e publicada na sala da Secretaria Municipal de Administração em 11 (onze) de dezembro de 2025, e fixada no mural desta Prefeitura e na Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Recursos Humanos.

Marcos Antônio Pimentel de Vasconcelos

Secretário Municipal de Administração, Planejamento e Recursos Humanos