

# DOC N.º 09



## **LEI COMPLEMENTAR Nº 196 DE 26 DE SETEMBRO DE 2014**

Autoria: Poder Executivo  
Prefeito Municipal

*"Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores, para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana e dá outras providências".*

**DENIS EDUARDO ANDIA**, Prefeito do Município de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhes são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Municipal:

### **CAPÍTULO I DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES**

**Art. 1º** A Planta Genérica de Valores é parte integrante e básica do sistema de informações do Cadastro Técnico Municipal e fica instituída para fins de apuração da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

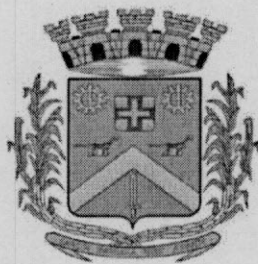
**Parágrafo único.** A Planta Genérica de Valores tem a finalidade de atualizar os valores do metro quadrado das áreas prediais e territoriais, compatibilizando-se com os valores praticados pelo Mercado Imobiliário, conforme descritos nos Anexos III – Tabela de Valor de Mercado de Metro Quadrado de Terreno, IV - Tabela de Valor de Mercado de Metro Quadrado de Edificação e XIII – Mapa de Zonas Homogêneas de Valorização.

### **CAPÍTULO II DA BASE DE CÁLCULO**

**Art. 2º** A base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é o valor venal do imóvel.

**Art. 3º** O valor venal do imóvel, para efeitos do cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, será determinado de acordo com as diretrizes constantes do Anexo I - Método de Cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, parte integrante desta lei, sendo composto pelos seguintes parâmetros:

I – Valor territorial;



**II** – Valor predial definido de acordo com características construtivas, apuradas através da confecção de Boletim de Informação Cadastral – BIC, conforme descrito no Anexo XI, levando-se em conta as normas e métodos fixados no Anexo II – Descrição Genérica dos Tipos de Edificação, ambas parte integrante desta lei;

**§1º** Sobre o valor venal do imóvel serão aplicadas as alíquotas previstas no artigo 17 da Lei Complementar nº 54/2009 - Código Tributário Municipal.

**§2º** Os Valores Básicos Unitários de Metro Quadrado Territorial e os Valores Básicos Unitários de Metro Quadrado Predial encontram-se descritos nos Anexos V e VI, respectivamente, ambos parte integrante desta lei.

**§3º** Para os loteamentos aprovados no Município após a vigência da presente lei, é obrigatória a apresentação do valor de mercado pelo empreendedor, para fim de compor a base de cálculo do lançamento do tributo.

### **CAPÍTULO III DA CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS**

**Art. 4º** A classificação dos imóveis será realizada de acordo com as normas e parâmetros constantes dos Anexos desta lei, sendo de especial observância os seguintes critérios:

**I** – Topografia, com base nos critérios “plano”, “aclive/declive” e “acima/abaixo” e Situação do Terreno, com base nos critérios “meio de quadra” ou “esquina”, conforme elencado no Anexo VII - Fatores de Correção do Terreno;

**II** – Tipo e Subtipo da edificação, com base nos critérios elencados no Anexo VIII - Fatores de Correção da Edificação e Situação no Terreno;

**III** – Padrão da edificação, de acordo com os critérios elencados nos Anexos IX - Pontuação por Elementos Construtivos, Características e Tipo de Edificação e X - Enquadramento das Edificações em Padrões;

### **CAPÍTULO IV DO VALOR VENAL TERRITORIAL**

**Art. 5º** O valor venal territorial é o resultado da multiplicação de sua área total ou de sua fração ideal, nos casos de unidade autônoma de condomínio, pelo correspondente valor básico unitário de metro quadrado, constante do Anexo V – Tabela de Valores Básicos Unitários de Metro Quadrado de Terreno, aplicados os fatores de correção constantes do Anexo VII - Fatores de Correção



do Terreno, Topografia e Situação, multiplicada pela alíquota territorial definida em lei.

**Parágrafo único.** Os fatores de correção convencionados no caput deste artigo serão aplicados simultaneamente.

**Art. 6º** Para fins de apuração do valor básico unitário do metro quadrado territorial será considerada como frente do imóvel a sua disposição em relação ao logradouro público, considerando:

I – Para imóvel com duas ou mais faces confrontantes com logradouro público, será considerada como frente aquela indicada na matrícula ou assim definida na aprovação do projeto de edificação;

II – Para imóvel não edificado que confronte com mais de um logradouro, sem indicação de frente na matrícula, prevalecerá como frente a confrontação com o logradouro de maior valor;

III – Para imóvel confinado, será considerada como frente, a confrontação com o logradouro correspondente à servidão de passagem que lhe dá acesso;

**Art. 7º** Os Fatores de Correção do Terreno a serem aplicadas estão disciplinados no inciso I do artigo 4º desta lei, observando-se:

I – Para os terrenos classificados como “active/declive” será aplicado fator de depreciação, que reduzirá o valor do terreno no percentual de 5% (cinco por cento);

II – Para os terrenos classificados como “acima/abaixo” do nível da rua será aplicado fator de depreciação, que reduzirá o valor do terreno no percentual de 10% (dez por cento);

III – Para os terrenos classificados como esquina, considerados aqueles que confrontam com dois ou mais logradouros diferentes e contínuos, será aplicado fator de valorização, que aumentará o valor do terreno no percentual de 15% (quinze por cento);

**Art. 8º** Para o cálculo do valor venal das glebas, ora consideradas as porções de terras não resultantes de loteamentos, serão levados em consideração os seguintes parâmetros:

I – Para as glebas não ocupadas ou edificadas, o valor venal será obtido pela média dos valores do entorno, aplicado o fator de correção previsto no Anexo XII - Fator Gleba;



II – Para as glebas ocupadas ou edificadas, o valor venal será obtido pela média dos valores do entorno;

## **CAPÍTULO V DO VALOR VENAL PREDIAL**

**Art. 9º** O valor venal predial é o resultado da multiplicação da área total construída pelo valor básico unitário do metro quadrado, previsto no Anexo VI - Tabela de Valores Básicos Unitários de Metro Quadrado de Edificação.

**§1º** O valor básico unitário do metro quadrado, a que se refere o caput deste artigo, é definido pela classificação da edificação, nos Tipos e Padrões previstos no Anexo X – Enquadramento das Edificações em Padrões, com a aplicação dos fatores constantes dos Anexos VIII - Fatores de Correção da Edificação e Situação no Terreno e IX - Pontuação por Elementos Construtivos, Características e Tipo de Edificação, todos parte integrante desta lei.

**§2º** A aplicação da pontuação disposta no anexo IX dar-se-á pelo critério da predominância dos elementos da edificação.

**§3º** Os fatores de classificação e correção referidos no caput deste artigo serão aplicados simultaneamente.

**Art. 10** A área total construída será obtida através da superfície determinada pela projeção das paredes ou pilares externos, computando-se também a projeção das sacadas cobertas de cada pavimento, das garagens cobertas.

**Parágrafo único.** No caso de cobertura e assemelhados será considerada para cálculo da área total construída a sua projeção sobre o terreno.

**Art. 11** Será considerada como frente da edificação a confrontação indicada quando da aprovação do projeto de edificação.

**Art. 12** O enquadramento das edificações nos padrões constantes do Anexo X - Enquadramento das Edificações em Padrões, dar-se-á através da somatória da pontuação dos elementos construtivos empregados por tipo de edificação, de acordo com o constante dos Anexos II - Descrição Genérica dos Tipos de Edificação e IX - Pontuação por Elementos Construtivos, Características e Tipo Edificação, respectivamente.

**Art. 13** As unidades autônomas dos imóveis, edificados em forma de condomínio, terão valor venal individualizados, rateando-se o valor venal do terreno pelas frações ideais das unidades.



**Art. 14** No imóvel que contenha mais de uma edificação, sem distinção de numeração entre elas, terá por valor venal predial a multiplicação da área total construída pelo valor unitário do padrão predominante da edificação, obtendo-se um único lançamento.

**Art. 15** No imóvel que contenha mais de uma edificação, com distinção de numeração entre elas, terá por valor venal predial lançamento distinto a cada uma das unidades construídas, observando-se o padrão de cada uma delas.

## **CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 16** Fica alterado o art. 17 da Lei Complementar Municipal nº 54, de 30 de setembro de 2009 – Código Tributário Municipal, que passa a ter a seguinte redação:

**Art. 17** As alíquotas a serem aplicadas sobre o valor venal do imóvel são as seguintes:

- I – terreno: 1,80% (um vírgula oitenta por cento); e
- II – prédio: 0,30% (zero vírgula trinta por cento);

**§1º** Quando se tratar de imóvel que não possua gradil, muro ou outro tipo de fecho no alinhamento em que confronte com via ou logradouro público e não possua calçada, será aplicada a alíquota de 3,80%(três vírgula oitenta por cento).

**§2º** Quando se tratar de imóvel não edificado que possua pelo menos um melhoramento sendo este qualquer tipo de fechamento no alinhamento em que confronte em a via ou logradouro público ou calçada, será aplicada alíquota 2,80%(dois vírgula oitenta por cento).

**§3º** Quando se tratar de imóvel não edificado que possua gradil, muro ou outro tipo de fecho no alinhamento em que confronte com via ou logradouro público e possua calçada será aplicada alíquota mencionada no inciso I deste artigo.

**§4º** O reenquadramento do imóvel em alíquota menor, das previstas nos incisos I e II, somente serão consideradas, para efeito de tributação, no exercício seguinte ao da comunicação, pelo



contribuinte ou interessado, da execução do passeio, gradil, muro ou outro tipo de fecho.”

**Art. 17.** Fazem parte integrante desta Lei os Anexos I a XIII, assim especificados:

**I** – ANEXO I - Método de Cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana;

**II** – ANEXO II - Descrição Genérica dos Tipos de Edificação;

**III** – ANEXO III - Tabela de Valor de Mercado de Metro Quadrado de Terreno;

**IV** – ANEXO IV - Tabela de Valor de Mercado de Metro Quadrado de Edificação;

**V** – ANEXO V – Tabela de Valores Básicos Unitários de Metro Quadrado de Terreno;

**VI** – ANEXO VI - Tabela de Valores Básicos Unitários de Metro Quadrado de Edificação;

**VII** – ANEXO VII - Fatores de Correção do Terreno - Topografia e Situação;

**VIII** – ANEXO VIII - Fatores de Correção da Edificação - Situação no Terreno;

**IX** – ANEXO IX – Pontuação por Elementos Construtivos, Características e Tipo de Edificação;

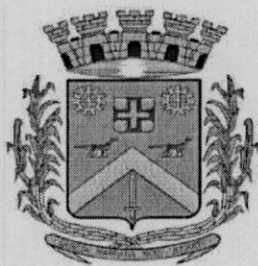
**X** – ANEXO X – Enquadramento das Edificações em Padrões;

**XI** – ANEXO XI - Boletim de Informação Cadastral – BIC;

**XII** – ANEXO XII - Fatores de Gleba;

**XIII** – ANEXO XIII - Mapa de Zonas Homogêneas de Valorização;

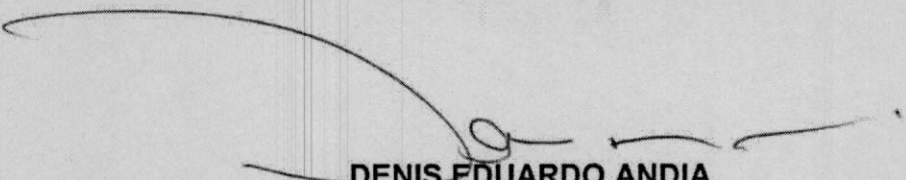
**Art. 18** Fica criada a Comissão Permanente de Avaliação da Planta Genérica de Valores, composta por membros nomeados pelo Poder Executivo, através de Portaria, cuja composição, funções e atribuições serão regulamentadas por Decreto.



**Art. 19.** Esta Lei Complementar deverá ter os seus valores revisados a cada 02 (dois) anos, a contar da data de sua publicação.

**Art. 20.** Esta Lei Complementar entrará em vigor na data da sua publicação e produzirá seus efeitos a partir de 01 de janeiro de 2015, revogando-se as disposições em contrário, em especial, a Lei Municipal nº 2.643, de 27 de dezembro de 2001.

Santa Bárbara d'Oeste, 26 de setembro de 2014.

  
**DENIS EDUARDO ANDIA**  
Prefeito Municipal

Autógrafo nº 123/2014  
Projeto de Lei Complementar nº 035/2014



## ANEXO I

### MÉTODO DE CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

#### 1 - IPTU - Territorial (Terreno vago)

$$\text{IPTU} = \text{At} \times \text{Vt} \times \text{KI} \times \text{Ktp} \times \text{Aq}$$

Onde:

At = área do Terreno

Vt = valor básico unitário do metro quadrado de terreno definido no anexo III.

KI = fator de correção relativo à situação do terreno na quadra, constante no anexo V.

Ktp = fator correção do terreno função de topografia, constante no anexo V.

Aq = Alíquota Territorial definida em lei

#### 2 - IPTU - Predial (Terreno edificado)

$$\text{IPTU} = [ (\text{At} \times \text{Vt} \times \text{KI} \times \text{Ktp}) + (\text{Ae} \times \text{Ve} \times \text{Kst}) ] \times \text{Aq}$$

Onde:

At = Área do Terreno

Vt = Valor básico unitário do metro quadrado de terreno definido no anexo III.

KI = Fator de correção relativa à localização do terreno na quadra, constante no anexo V.

Ktp = fator correção do terreno em função de topografia, constante no anexo V.

Ae = Área da Edificação

Ve = Valor básico unitário do metro quadrado de edificação definido de acordo com o tipo e padrão, constante no anexo IV.

Kst = Fator de correção em função dos sub-tipos de edificação, constante no anexo VI.

Aq = Alíquota predial definida em lei

## ANEXO II

### DESCRIÇÃO GENÉRICA DOS TIPOS DE EDIFICAÇÃO

#### TIPO 1 - CASA

Este tipo inclui todas as edificações projetadas para serem utilizadas como moradia. São casas térreas ou sobrados de até três pavimentos. Segue descrição da tipologia casa conforme enquadramento de categoria:

##### **Casa - Padrão Precário:**

Estrutura em alvenaria, geralmente, sem revestimento interno e externo, sem pintura ou pintadas a cal ou látex. Cobertura sem lajes ou sobre lajes pré-fabricadas de telhas onduladas de fibrocimento, sem forro. Pisos cimentados ou em cerâmica simples. Instalações elétricas e hidráulicas simples, aparentes ou semi-embutidas. Esquadrias de madeira e/ou ferro simples.

##### **Casa - Padrão Popular:**

Estrutura em alvenaria revestida, pintada a cal ou látex. Cobertura em telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forro de madeira, gesso ou laje pré-fabricada revestida e pintada. Pisos em tacos, carpete, cerâmica simples ou cimentado. Instalações elétricas e hidráulicas embutidas simples. Esquadrias de ferro, janelas em madeira, ferro ou alumínio, portas em madeira simples. Cozinha e banheiro com barras de azulejos nas paredes.

##### **Casa - Padrão Médio:**

Estrutura em alvenaria ou concreto com revestimento interno e externo. Pintura em látex, podendo ser sobre massa corrida nas faces internas. Cobertura em telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forro de gesso ou de laje pré