

ANO 2001

PROCESSO Nº



Câmara Municipal de Bebedouro

SECRETARIA

ESPÉCIE Projeto de Lei nº 97/2001

OBJETO Institui a Planta Genérica de Valores do Município.

Apresentado em sessão do dia 08/10/2001

Autoria Poder Executivo

Encaminhado às Comissões de

Prazo Final

Aprovado em 22 / 10 / 2001 Rejeitado em / /

Autógrafo de Lei n.º 3058/2001

Lei n.º 3114, de 26 de outubro de 2001



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

RUA LUCAS EVANGELISTA N.º 652 - FONE (017) 342-1033 - CEP 14.700-000
ESTADO DE SÃO PAULO

OEC/499/2.001 – vra

Bebedouro, Capital Nacional da Laranja, 23 de Outubro de 2.001.

Senhor Prefeito,

Comunico a Vossa Excelência que em Sessão Ordinária, realizada no dia 22 de Outubro do corrente ano, foi aprovado o Projeto de Lei nº 97/2.001, de autoria do Poder Executivo, que Institui a Planta Genérica de Valores do Município.

Na oportunidade, encaminho o original do respectivo Autógrafo de Lei nº 3058/2001, para devida promulgação.

Sendo só para o momento, renovo protestos de estima e elevada consideração.

Atenciosamente,


Walter de Oliveira Cávoli
PRESIDENTE

A Sua Excelência Senhor,
Davi Peres Aguiar
PREFEITO MUNICIPAL DE
BEBEDOURO - SP

“Deus Seja Louvado”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

AUTÓGRAFO DE LEI Nº 3058/2001

Institui a Planta Genérica de Valores do Município.

De autoria do Poder Executivo.

A MESA DA CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO/ESTADO DE SÃO PAULO, usando das suas atribuições legais, regimentais e constitucionais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica instituída a **Planta Genérica de Valores do Município**, cuja apuração dos Valores Venais dos imóveis localizados dentro do perímetro urbano e das chácaras de recreio localizadas na zona rural do Município de Bebedouro far-se-á de acordo com as formulações e tabelas fixadas nesta Lei.

PARÁGRAFO ÚNICO – Para os fins desta Lei, considera-se chácara de recreio o imóvel situado na zona rural, de área inferior a 1(um) hectare, que não se destine à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agro-industrial

Art. 2º - O Valor Venal Total de cada imóvel, citado no artigo anterior, do município de Bebedouro será o somatório do Valor Venal Territorial e do Valor Venal Predial, se for o caso, calculados individualmente.

Art. 3º - O Valor Venal Territorial será calculado indistintamente para todos os imóveis localizados dentro do perímetro urbano do município e para as chácaras de recreio localizadas na zona rural.

Art. 4º - O Valor Venal Predial será calculado indistintamente para todos os imóveis com edificação localizados dentro do perímetro urbano do município e para as chácaras de recreio localizadas na zona rural.

Art. 5º - O Valor Venal Total poderá ser contestado, pelos contribuintes, em até 20 (vinte) dias após o recebimento dos carnês de IPTU de cada exercício, onde constará o Valor Venal do imóvel que serviu como base de cálculo para o lançamento do imposto, através de requerimento protocolado junto à Prefeitura Municipal de Bebedouro, indicando as razões da discordância e juntando as provas pertinentes.

§ 1º - Após a apreciação do requerimento, se procedente, será efetuada diligência “*in Loco*”, com a concordância do reclamante, para comprovação das variáveis adotadas no caso específico, podendo resultar em valor menor

“Deus Seja Louvado”

1



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

ou maior, conforme o caso, com imediata correção do lançamento, não havendo possibilidade de nova contestação.

§ 2º - A avaliação pericial, apresentada pelo contribuinte, e protocolada juntamente com o requerimento, poderá ser utilizada como meio de contestação e correção do valor venal do imóvel.

Art. 6º - O VALOR VENAL TERRITORIAL dos imóveis com área menor ou igual a 16.000 (dezesesseis mil) metros quadrados será determinado pelo quociente do produto da **Área do Terreno (A_t)** pelo **Valor Médio do metro quadrado do terreno para o bairro (V_t)** e pelo **Fator de Correção Territorial (FC_t)**, como dividendo, pelo **Gradiente de Profundidade (G)**, como divisor, assim formulado:

$$VT = (A_t / G) \cdot V_t \cdot FC_t$$

onde o **Gradiente de Profundidade (G)** será dado pela raiz quadrada do quociente do produto da **Área do Terreno (A_t)** pela **Testada (T)**, como dividendo, pela **Profundidade Padrão (p)**, como divisor, dividido pela **Testada (T)**, assim formulado:

$$G = ((T \cdot A_t) / p)^{1/2} / T$$

ou simplificado pela raiz quadrada do quociente da **Profundidade Média (P)** pela **Profundidade Padrão (p)**, assim formulado:

$$G = (P / p)^{1/2}$$

e o **Fator de Correção Territorial (FC_t)** será dado pelo produto simples dos seguintes fatores: **Esquina (E)**, **Infra-estrutura do Terreno (I)**, **Localização do Terreno (L)**, **Face de Quadra (Q)**, **Formato do Terreno (F)**, assim formulado:

$$FC_t = E \cdot I \cdot L \cdot Q \cdot F$$

“Deus Seja Louvado”

2



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

sendo:

$A_t =$	Área do Terreno.
$G =$	Gradiente de Profundidade.
$P =$	Profundidade Média.
$p =$	Profundidade Padrão.
$T =$	Testada principal.
$V_t =$	Valor médio do metro quadrado do terreno para o bairro. (Tabela I)
$FCt =$	Fator de Correção Territorial.
$E =$	Fator Esquina. (Tabela II)
$I =$	Fator Infra-estrutura do Terreno. (Tabela III)
$L =$	Fator Localização do Terreno. (Tabela IV)
$Q =$	Fator Face de Quadra. (Tabela V)
$F =$	Fator Formato do Terreno. (Tabela VI)

Art. 7º - Para os efeitos da presente Lei, considera-se de esquina os terrenos em que os prolongamentos de seus alinhamentos, quando retos ou das respectivas tangentes, quando curvas, determinem ângulos internos inferiores a 135º (cento e trinta e cinco graus).

Art. 8º - Para a determinação da testada principal dos terrenos de esquina, considera-se a testada que possibilite o melhor aproveitamento da área, exceção feita àqueles ocupados por construções, para os quais a testada do terreno será encontrada em função da testada que constitua a frente efetiva principal do prédio.

Art. 9º - Nos casos singulares de lotes, particularmente valorizados ou desvalorizados, onde a aplicação do processo de determinação do Valor Venal determinado por esta Lei possa conduzir, a juízo da Administração, a tributação manifestamente injusta ou inadequada, será adotado o processo de avaliação mais recomendável, ou seja, avaliação específica de acordo com o mercado imobiliário local.

Art. 10 - A profundidade média (P) é dada pela média ponderada da profundidade em relação à respectiva testada.



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 11 - O Valor médio do metro quadrado para o bairro (V_t) será determinado pela Tabela I, anexa à esta Lei, sendo representativa da média dos valores observados no mercado imobiliário local para os diversos bairros.

Art. 12 - Fica estabelecido o valor da Profundidade Padrão (p) em 25 (vinte e cinco) metros.

Art. 13 - Considera-se Infra-estrutura do terreno os melhoramentos como guias e sarjetas, asfalto ou calçamento, água e esgoto e energia elétrica, disponíveis para utilização no logradouro onde se define a testada principal do imóvel.

Art. 14 - O fator “Localização” (L) do terreno é determinado pela facilidade de acesso ao mesmo, conforme **tabela IV** anexa.

Art. 15 - O fator “Face de Quadra” (Q) indica em que tipo de logradouro se localiza a testada principal do terreno, conforme **tabela V**.

Art. 16 - O fator “Formato do Terreno” (F) indica a geometria e simetria do mesmo, conforme **tabela VI**.

Art. 17 - No caso de terrenos com área acima de 16.000 (dezesesseis mil) metros quadrados, o mesmo será considerado como Gleba, e seu valor venal será o produto do valor médio do metro quadrado para o bairro (V_t), pelo fator de correção para Glebas. (**Tabela VII**)

Art. 18 - O VALOR VENAL PREDIAL será dado pelo produto simples da Área construída (A_p) pelo Valor médio do metro quadrado edificado (V_p), e pelo Fator de Correção Predial (FC_p), assim formulado:

$$VP = A_p \cdot V_p \cdot FC_p$$

onde, o Fator de Correção Predial (FC_p) será o produto simples dos seguintes fatores: Conservação da Edificação (C), Tipo de Edificação (Te), Posição da Edificação (Pe) e Utilização (U), assim formulado:

$$FC_p = C \cdot Te \cdot Pe \cdot U$$



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

sendo:

A_p = Área Construída.

V_p = Valor médio do metro quadrado edificado. (Tabela VIII)

FC_p = Fator de Correção Predial

C = Fator Conservação da Edificação. (Tabela IX)

Te = Fator Tipo de Edificação. (Tabela X)

Pe = Fator Posição da Edificação. (Tabela XI)

U = Fator Utilização. (Tabela XII)

Art. 19 - A Área Construída (A_p) da unidade autônoma é a soma da área principal e das dependências edificadas.

Art. 20 - O Valor Médio do Metro Quadrado Edificado (V_p) será determinado pela Tabela VIII e o padrão adotado será definido de acordo com o Artigo 21.

Art. 21 - O padrão de construção, para os efeitos da presente Lei, será definido pelo enquadramento na faixa de pontuação (tabela VIII), determinado de acordo com o somatório de pontos obtidos pela tabela XIII, em planilha de recadastramento, preenchida por agente recadastrador ou funcionário da Prefeitura designado para tal.

Art. 22 - O Fator de Conservação das Edificações (C) será definido pelo enquadramento na faixa de pontuação (tabela IX), determinado de acordo com o somatório de pontos obtidos pela tabela XIV, em planilha de recadastramento, preenchida por agente recadastrador ou funcionário da Prefeitura designado para tal.

Art. 23 - O fator Tipo de Edificação (Te) está relacionado ao fato de a construção ser no plano térreo, sobrado, ou prédio de apartamentos, com ou sem elevador, conforme tabela X anexa.

Art. 24 - O fator Posição da Edificação (Pe) indica se a construção é isolada, geminada, conjugada ou edícula, conforme tabela XI anexa.

Art. 25 - O fator Utilização (U) indica a finalidade de uso do imóvel, conforme tabela XII anexa.



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 26 - As despesas decorrentes com a presente Lei serão suportadas por dotação orçamentária própria, suplementada se necessário.

Art. 27 - Esta Lei entra em vigor em 1º de janeiro de 2002, revogadas as disposições em contrário.

Bebedouro, Capital Nacional da Laranja, 23 de Outubro de 2001.


Walter de Oliveira Cávoli
PRESIDENTE


Wilson Antonio Riguetto
1º SECRETÁRIO


João Batista Bianchini
2º SECRETÁRIO

“Deus Seja Louvado”

6



PLANTA GENÉRICA DE VALORES

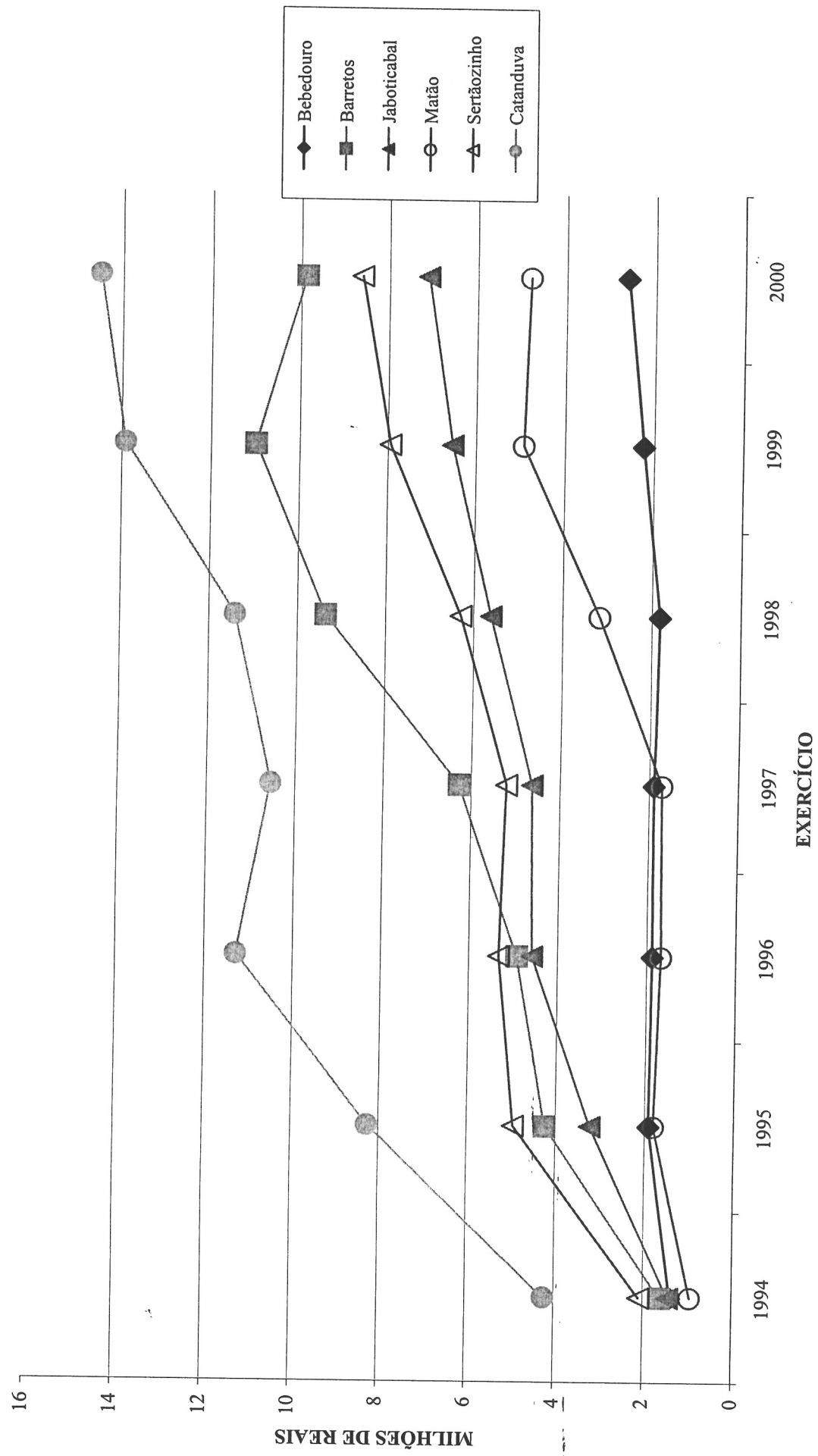
CONCEITUAÇÃO: Planta Genérica de Valores é o conjunto formado por Legislação, Mapas e Tabelas que estabelece, **genericamente**, o valor unitário dos terrenos e edificações, referidos a um mesmo fundo de comparação, a uma mesma data e tendo por base os preços vigentes no mercado local.

APLICAÇÃO: A Planta Genérica de Valores tem, por finalidade, indicar os preços básicos unitários dos terrenos e edificações, correspondentes às condições do mercado imobiliário local.

- 1- É utilizada na Tributação do IPTU, fornecendo os valores do metro quadrado de terrenos e edificações para a apuração da Base de Cálculo – o Valor Venal.
- 2- O Valor Venal é também a Base Mínima de Cálculo adotada na cobrança do ITBI – “inter-vivos”.
- 3- A carga Fiscal do IPTU, em relação ao ITBI pode ser diferente, uma vez que o IPTU incide anualmente sobre o imóvel e o ITBI somente nas transações imobiliárias, porém a base de cálculo deve ser a mesma e fornecida pela Planta Genérica de Valores.
- 4- Por ser a base de cálculo do IPTU e do ITBI, é um dos fatores que determina o Valor da Receita Tributária Própria, utilizado, inclusive na apuração do Índice de Participação dos Municípios Paulistas no Produto da Arrecadação do ICMS.
- 5- Na execução de Obras Públicas, o valor venal atualizado e determinado pela Planta Genérica de Valores deverá servir como base confiável para orçamentos e eventuais desapropriações.
- 6- Deverá servir também como referência para o próprio mercado imobiliário.
- 7- Valor Venal, por definição, é o **Valor de Venda**, ou **Valor de Mercado**.

“Deus seja louvado”

RECEITA TRIBUTÁRIA PRÓPRIA



COMPARATIVO DE VALORES UNITÁRIOS

VALOR DO METRO QUADRADO TERRITORIAL

município / atualização	Barretos 2000	Matão 1997	Catanduva 1998	Sertãozinho 1997	Bebedouro	
					1977	projeto
maior valor	77,77	120,00	191,24	162,49	19,67	70,00
menor valor	1,51	2,00	4,16	3,05	0,39	2,00

VALOR DO METRO QUADRADO PREDIAL

município / atualização	Barretos 2000	Matão 1997	Catanduva 1998	Sertãozinho 1997	Bebedouro	
					1977	projeto
luxo	-	-	-	-	47,95	600,00
fino	394,71	225,00	278,55	215,25	31,23	360,00 460,00
bom	358,11	175,00	203,70	181,00	20,88	270,00 330,00
médio	209,59	100,00	124,72	158,43	14,16	210,00 250,00
popular	159,94	67,50	78,98	68,86	9,26	120,00 160,00
inferior	110,36	45,00	49,89	57,90	6,17	70,00



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

**TABELA I - ANEXA AO PROJETO DE LEI Nº _____/2001
VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO PARA OS BAIRROS**

Código	Descrição	Valor / m2
1	Centro	R\$ 70,00
2	Chácara Parati	R\$ 3,00
3	Cidade Coração	R\$ 35,00
4	Distrito de Botafogo	R\$ 6,00
5	Distrito de Andes	R\$ 6,00
6	Distrito Industrial	R\$ 10,00
7	Distrito Industrial II	R\$ 2,00
8	Distrito de Turvínea	R\$ 6,00
9	Jardim Aeroporto	R\$ 10,00
10	Jardim Alvorada	R\$ 10,00
11	Jardim Califórnia	R\$ 10,00
12	Jardim Casagrande	R\$ 35,00
13	Jardim Ciranda	R\$ 10,00
14	Jardim Cláudia I	R\$ 10,00
15	Jardim Cláudia II	R\$ 10,00
16	Jardim Cruzeiro do Sul	R\$ 14,00
17	Jardim das Acácias	R\$ 8,00
18	Jardim das Laranjeiras	R\$ 10,00
19	Jardim De Lúcia	R\$ 10,00
20	Jardim do Sonho	R\$ 15,00
21	Parque Residencial Eldorado	R\$ 17,00
22	Jardim Esplanada	R\$ 30,00
23	Jardim Estoril	R\$ 8,00
24	Jardim Júlia	R\$ 18,00
25	Jardim Lima	R\$ 14,00
26	Jardim Marajá	R\$ 8,00
27	Jardim Menino Deus I	R\$ 10,00
28	Jardim Menino Deus II	R\$ 10,00
29	Jardim Nossa Senhora Aparecida	R\$ 40,00
30	Jardim Olga	R\$ 20,00
31	Jardim Paraíso	R\$ 30,00
32	Jardim Progresso	R\$ 16,00
33	Jardim Recanto	R\$ 35,00
34	Jardim São Fernando	R\$ 8,00

"Deus seja louvado"



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

**TABELA I - ANEXA AO PROJETO DE LEI N° _____/2001
VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO PARA OS BAIRROS**

Código	Descrição	Valor / m2
35	Jardim São João	R\$ 18,00
36	Jardim São Sebastião	R\$ 30,00
37	Jardim Santa Terezinha	R\$ 8,00
38	Jardim Talarico	R\$ 24,00
39	Jardim Três Marias	R\$ 10,00
40	Jardim Tropical	R\$ 10,00
41	Monte Castelo	R\$ 40,00
42	Novo Lar	R\$ 10,00
43	Parque Residencial Furquim	R\$ 25,00
44	Parque Residencial Parati	R\$ 10,00
45	Parque Residencial Santo Antonio	R\$ 10,00
46	Residencial Bebedouro	R\$ 6,00
47	Sumaré	R\$ 6,00
48	Vila Califórnia	R\$ 6,00
49	Vila Bom Retiro	R\$ 6,00
50	Vila Irmã Anonieta Farani	R\$ 3,00
51	Vila Major Cícero de Carvalho	R\$ 16,00
52	Vila Nova	R\$ 30,00
53	Vila Paula	R\$ 20,00
54	Vila Sanderson	R\$ 18,00
55	Jardim Luciana	R\$ 40,00
56	Novo Progresso	R\$ 15,00
57	Vila Julieta	R\$ 20,00
58	Vila Maria	R\$ 28,00
59	Vila Lourdes	R\$ 16,00
60	Vila Elizabeth	R\$ 12,00
61	Rodovia	R\$ 8,00
62	Loteamento Suhail Ismael	R\$ 35,00
63	Zona Rural	R\$ 0,60
64	Residencial Centenário	R\$ 8,00
65	Conjunto Residencial União	R\$ 4,00
66	Jardim do Bosque	R\$ 15,00
67	Residencial Parati II	R\$ 8,00
68	Residencial Franciscano	R\$ 20,00

"Deus seja louvado"



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

**TABELA I - ANEXA AO PROJETO DE LEI Nº _____/2001
VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO PARA OS BAIRROS**

Código	Descrição	Valor / m2
69	Residencial Rassim Dibe	R\$ 10,00
70	Residencial Vale do Sol	R\$ 13,00
71	Distrito Industrial III	R\$ 6,00
72	Bairro Bartol	R\$ 8,00
73	Expansão Comercial e Industrial	R\$ 15,00
74	Residencial Parati III	R\$ 8,00
75	Jardim São Lourenço	R\$ 10,00
76	Residencial Pedro Maia	R\$ 10,00
77	Distrito Industrial IV	R\$ 10,00
78	Residencial Antonia Santaella	R\$ 10,00
79	Jardim Canadá	R\$ 10,00
80	Condomínio Residencial Vila das Laranjeiras	R\$ 35,00
81	Jardim São Francisco	R\$ 25,00
82	Residencial Candinho	R\$ 10,00
83	Jardim Souza Lima	R\$ 6,00
84	Quinta do Parque	R\$ 10,00
85	Jardim São Carlos	R\$ 15,00
86	Residencial Hercules Pereira Hortal	R\$ 10,00
87	Residencial São Conrado	R\$ 10,00
88	Estância Vila Verde	R\$ 10,00
89	Residencial Dr. Pedro Paschoal	R\$ 10,00

"Deus seja louvado"



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA II - ANEXA AO PROJETO DE LEI Nº _____/2001

FATOR ESQUINA

1	Esquina	1,05
2	Meio de Quadra	1,00

TABELA III - ANEXA AO PROJETO DE LEI Nº _____/2001

FATOR INFRA-ESTRUTURA DO LOTE

1	Guia, Sarjeta (S/N)	1,00 / 0,90
2	Asfalto, Calçamento (S/N)	1,00 / 0,90
3	Água, Esgoto (S/N)	1,00 / 0,70
4	Energia Elétrica (S/N)	1,00 / 0,80

TABELA IV - ANEXA AO PROJETO DE LEI Nº _____/2001

FATOR LOCALIZAÇÃO DO LOTE

1	Frente	1,00
2	Fundos	0,80
3	Vila	0,90
4	Condomínio Horizontal	1,20

TABELA V - ANEXA AO PROJETO DE LEI Nº _____/2001

FATOR FACE DE QUADRA

1	Avenida	1,10
2	Rua / Alameda	1,00
3	Vila	0,90
4	Rua sem Saída	0,85

TABELA VI - ANEXA AO PROJETO DE LEI Nº _____/2001

FATOR FORMATO DO TERRENO

1	Regular	1,00
2	Irregular	0,95

"Deus seja louvado"



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA VII - ANEXA AO PROJETO DE LEI Nº _____/2001
FATOR DE GLEBA

ÁREA (m ²) ATÉ:	FATOR
16.000	Não se Aplica
18.000	0,663
20.000	0,646
22.000	0,633
24.000	0,617
26.000	0,606
28.000	0,595
30.000	0,585
32.000	0,576
34.000	0,56
38.000	0,553
40.000	0,545
42.000	0,54
44.000	0,533
46.000	0,527
48.000	0,521
50.000	0,517
55.000	0,505
60.000	0,494
65.000	0,485
70.000	0,476
75.000	0,469

ÁREA (m ²) ATÉ:	FATOR
80.000	0,461
85.000	0,454
90.000	0,449
95.000	0,444
100.000	0,436
120.000	0,416
140.000	0,404
160.000	0,392
180.000	0,381
200.000	0,372
250.000	0,355
300.000	0,342
350.000	0,331
400.000	0,322
450.000	0,315
500.000	0,31
600.000	0,302
700.000	0,296
800.000	0,291
900.000	0,289
1.000.000	0,288
ou mais	0,288

"Deus seja louvado"



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA VIII
VALOR DO METRO QUADRADO CONSTRUÍDO

NÍVEL	PONTUAÇÃO	R\$ / m²	PADRÃO
1	86 ou mais	600,00	Luxo
2	79 a 85	460,00	Fino
3	71 a 78	360,00	Fino
4	64 a 70	330,00	Bom
5	58 a 63	270,00	Bom
6	51 a 57	250,00	Médio
7	46 a 50	210,00	Médio
8	38 a 45	160,00	Popular
9	31 a 37	120,00	Popular
10	Até 30	70,00	Inferior



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA IX - ANEXA AO PROJETO DE LEI Nº _____/2001

FATOR CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

TIPO	PONTUAÇÃO	FATOR
1	33 a 40	1,00
2	26 a 32	0,90
3	16 a 25	0,75
4	9 a 15	0,60
5	4 a 8	0,50
6	0 a 3	0,00

TABELA X- ANEXA AO PROJETO DE LEI Nº _____/2001

FATOR TIPO DE EDIFICAÇÃO

1	Térreo	1,00
2	Sobrado	0,90
3	Condomínio Vertical com elevador	1,20
4	Condomínio Vertical sem elevador	0,80



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA XI - ANEXA AO PROJETO DE LEI N° _____/2001
FATOR POSIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

1	Isolada	1,00
2	Conjugada	0,80
3	Geminada	0,70
4	Edícula	0,90

TABELA XII - ANEXA AO PROJETO DE LEI N° _____/2001
FATOR UTILIZAÇÃO

1	Residencial	1,00
2	Comercial	0,80
3	Industrial	0,70
4	Serviços	0,80
5	Educacional	0,80
6	Instituição Financeira	1,10
7	Templo Religioso	0,70
8	Misto	1,00

"Deus seja louvado"



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA XIII
TABELA DE PONTUAÇÃO DO PADRÃO DE CONSTRUÇÃO

COMPONENTES	MATERIAIS	PONTOS
Estrutura	Ausente	0
	madeira bruta	2
	madeira tratada	5
	alvenaria estrutural	6
	Concreto	9
	metálica ou mista (metálica / concreto)	10
Vedação	barro / madeira bruta	0
	madeira tratada	2
	alvenaria (1/2 tijolo)	3
	alvenaria (1 tijolo)	5
	pré fabricada	5
Cobertura	sapé	0
	telha de fibrocimento	2
	telha metálica	3
	telha cerâmica	4
	telha de concreto	5
Piso predominante	ausente	0
	cimentado	3
	cerâmica simples / ardósia	6
	cerâmica especial	8
	madeira	9
	pedra natural	10

“Deus Seja Louvado”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

Forro	ausente	0
	PVC / pré fabricado	5
	madeira	7
	laje ou gesso	9
	misto (laje e gesso)	10
Esquadrias	madeira para pintura	3
	metálica 2ª linha	5
	PVC	7
	metálica 1ª linha	8
	madeira envernizada	9
Revestimento Externo Predominante	alumínio anodizado	10
	ausente / chapisco	0
	reboco desempenado	5
	reboco com massa corrida	7
	tijolo aparente	8
	argamassa especial / cerâmica	9
Revestimento Interno Predominante	pedra natural	10
	ausente / chapisco	0
	reboco desempenado	5
	reboco com massa corrida	7
	tijolo aparente	8
	argamassa especial / cerâmica	9
Instalações Sanitárias	pedra natural	10
	ausente	0
	até 2 banheiro	2
	3 banheiros	5
	4 banheiros	8
Garagem Coberta	acima de 5 banheiros	10
	ausente	0
	1 veículo	2
	2 veículos	3
	3 veículos	4
Lazer	4 ou mais	5
	ausente	0
	churrasqueira fixa	4
	piscina fixa	8
	churrasqueira e piscina fixas	9
churrasqueira, piscina fixas e outros	10	

“Deus Seja Louvado”

8



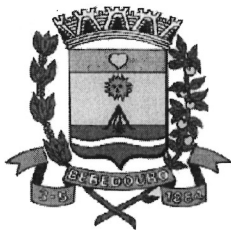
CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA XIV - ANEXA AO PROJETO DE LEI N° _____/2001
TABELA DE PONTUAÇÃO DA CONSERVAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

COMPONENTES	SITUAÇÃO	PONTOS
Estrutura / Vedação	ausência de trincas e fissuras visíveis	10
	presença de pequenas trincas e fissuras	8
	presença de várias trincas	6
	presença de fendas na alvenaria	2
	péssimo estado	0
Pintura / Revestimento	excelente estado	10
	leves sinais de desgaste pelo tempo	8
	médios sinais de desgaste pelo tempo	6
	severos sinais de desgaste pelo tempo e falta de zelo	2
	péssimo estado	1
Piso	excelente estado visual	10
	bom estado visual	8
	necessidade de manutenção	6
	visivelmente abandonado	2
	péssimo estado	1
Esquadrias	excelente estado	10
	leves sinais de desgaste pelo tempo	8
	pontos de corrosão ou escurecimento do material	6
	medianamente comprometida	2
	péssimo estado	1

"Deus seja louvado"



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
Estado de São Paulo

Bebedouro, Capital Nacional da Laranja, 04 de outubro de 2001.
OE/0891/2001/na

Senhor Presidente

Encaminhamos para apreciação e aprovação dessa Egrégia Câmara, o Projeto de Lei que institui a Planta Genérica de Valores do Município.

Considerando que de acordo com o Código Tributário Municipal, Lei 2026 de 27 de dezembro de 1989, em seu **Artigo 7º** *“O Valor Venal de terrenos e a tabela de preços de construções que possibilitem o cálculo do Valor Venal do Imóvel, observando o disposto no Artigo seguinte, serão fixados em Planta Genérica de Valores aprovada em Lei.*

Parágrafo Único – A edição da Planta Genérica de Valores independará de autorização legislativa quando corresponder aos valores constantes da Planta que serviu de base aos lançamentos do exercício anterior, atualizados monetariamente. Nesta hipótese sua aprovação dar-se-á por decreto, expedido antes do lançamento.”;

e seu **Artigo 161** *“O sistema de apuração de valores imobiliários, aprovados pelo Decreto 1170 de 28 de dezembro de 1.977, fica mantido para os lançamentos do exercício de 1.990, com as Tabelas 01 e 05, anexas aquele Decreto, vigorando como consta do anexo “A” a esta Lei.”;*

Ocorre que o Valor Venal dos imóveis no Município de Bebedouro continua sendo determinado pela Planta Genérica de Valores aprovada pelo Decreto nº 1170 de 28 de dezembro de 1.977, utilizando-se de critérios há muito ultrapassados, que não tem como levar em conta todo o crescimento posterior da cidade de Bebedouro, ademais não atendendo as disposições legais do Município, o que a Administração está a solucionar ao enviar o presente Projeto de Lei.

Considerando que a informação só tem utilidade se for prestada corretamente e no tempo certo;

Considerando que os valores venais dos imóveis no Município de Bebedouro estão demasiadamente defasados, não possuindo qualquer significado real como base de cálculo;

Considerando que o sistema de cálculo do Valor Venal adotado pelo Decreto 1170/77, considera o valor dos terrenos nas diferentes zonas e que a cidade está dividida em **zonas de ocupação urbana** e não em **zonas de valorização dos imóveis**, como era de se esperar, permitindo todo tipo de injustiças tributárias, ferindo o princípio constitucional da isonomia.

CAMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
PROT: 1848/2001
DATA: 04/10/2001 HORA: 13:43:49
ORIG: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
ASS: DEP/0891/2001/NA ENVIADO AO PRESIDENTE
WALTER DE OLIVEIRA CAVOLI
RESP: ANGELICA FELICIO HADRICH

“Deus seja louvado”



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
Estado de São Paulo

É do mais completo interesse público que se adotem critérios baseados na valorização dos imóveis, que farão com que aqueles que possuem imóveis de melhor padrão, em regiões mais valorizadas, paguem mais do que aqueles que possuem imóveis populares em regiões de menor valorização.

Adota-se, no presente Projeto de Lei, portanto, verdadeiramente, a Justiça Tributária no lançamento e cobrança do IPTU.

Também não se pode olvidar da Lei de Responsabilidade Fiscal, que exige do Administrador Público que seja diligente em arrecadar as receitas próprias do ente federativo que dirige, pois trata-se de infração grave a leniência na arrecadação das receitas próprias do Município. Ora, é justamente isso que se quer evitar, e o instrumento necessário para propiciar a correção dessas distorções é a instituição da Planta Genérica de Valores.

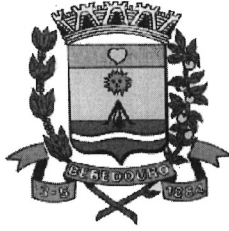
A Câmara Municipal, sendo órgão legislador e fiscalizador, deve zelar pela observância da Lei de Responsabilidade Fiscal, auxiliando o Poder Executivo a cumprir suas determinações, propiciando à Administração os instrumentos adequados para tal tarefa.

Considerando que a Lei Orgânica do Município de Bebedouro em seu **Artigo 121** ***“O Executivo fica obrigado a apurar, a cada 2 (dois) anos, o valor venal dos imóveis, de acordo com os valores imobiliários vigentes, para fins de lançamento de imposto a que se refere o inciso I.”*** (inciso I – Imposto Predial e Territorial Urbano) e **Artigo 122** ***“O Executivo fica obrigado a apurar o valor venal dos imóveis, anualmente de acordo com os valores imobiliários vigentes, para fins de cobrança do imposto a que se refere o inciso II.”*** (inciso II – Transmissão inter-vivos a qualquer título, por ato oneroso de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia bem como cessão de direitos e sua aquisição.”

A Planta Genérica de Valores deve ser revista anualmente. Quando isso não ocorre e corrige-se os valores de maneira uniforme, extensiva a toda massa de imóveis, pela aplicação de índices monetários como inflação oficial, provoca distorções capazes de romper o equilíbrio e equidade fiscais, pois é sabido que a valorização ou desvalorização não guardam relação exclusiva com taxas inflacionárias, tampouco se dão de forma idêntica por todo o território Municipal.

Sabendo da enorme influência que os mercados imobiliários formal e informal possuem no crescimento e desenvolvimento das cidades, o recentíssimo Estatuto da Cidade (Lei Federal n.º 10.257/2001) exige que seja preservada a função social da cidade e da propriedade urbana, o que demanda do administrador a constante preocupação com a atualização desses valores, visando preservar o bem estar da Coletividade através da melhoria dos serviços prestados pela Municipalidade, o que exige a correta arrecadação das receitas próprias municipais.

“Deus seja louvado”



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
Estado de São Paulo

O Município não pode se furtar a adotar os instrumentos de política urbana e é elementar para a sua adoção a regular definição dos critérios para a valoração dos imóveis, o que somente a instituição da Planta Genérica de Valores poderá permitir.

Portanto, diante do exposto, solicitamos o apoio dos senhores Vereadores, no sentido de aprovarem a matéria trazida no bojo do Projeto de Lei em questão, no que estarão atendendo os mais elevados interesses da coletividade e os princípios de justiça tributária.

Certos da atenção, subscrevemo-nos com elevado apreço.

Atenciosamente.


Davi Peres Aguiar
Prefeito Municipal

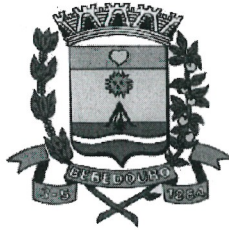
EXMO SR.

WÁLTER DE OLIVEIRA CÁVOLI

DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

NESTA

“Deus seja louvado”



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
Estado de São Paulo

APROVADO EM 22 / 10 / 2001

09 VOTOS FAVORÁVEIS
07 VOTOS CONTRÁRIOS

PROJETO DE LEI Nº 97 /2001.


Walter de Oliveira Cávoli
Presidente

Institui a Planta Genérica de Valores do Município.

DAVI PERES AGUIAR, Prefeito Municipal de Bebedouro, usando de suas atribuições legais, Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu promulgo a seguinte Lei:

ARTIGO 1º - Fica instituída a **Planta Genérica de Valores do Município**, cuja apuração dos Valores Venais dos imóveis localizados dentro do perímetro urbano e das chácaras de recreio localizadas na zona rural do Município de Bebedouro far-se-á de acordo com as formulações e tabelas fixadas nesta Lei.

ARTIGO 2º - O Valor Venal Total de cada imóvel, citado no artigo anterior, do município de Bebedouro será o somatório do Valor Venal Territorial e do Valor Venal Predial, se for o caso, calculados individualmente.

ARTIGO 3º - O Valor Venal Territorial será calculado indistintamente para todos os imóveis localizados dentro do perímetro urbano do município e para as chácaras de recreio localizadas na zona rural.

ARTIGO 4º - O Valor Venal Predial será calculado indistintamente para todos os imóveis com edificação localizados dentro do perímetro urbano do município e para as chácaras de recreio localizadas na zona rural.

ARTIGO 5º - O Valor Venal Total poderá ser contestado uma única vez, pelos contribuintes, em até 20 (vinte) dias após o recebimento dos carnês de IPTU de cada exercício, onde constará o Valor Venal do imóvel que serviu como base de cálculo para o lançamento do imposto, através de requerimento protocolado junto à Prefeitura Municipal de Bebedouro, indicando e comprovando as variáveis onde não há concordância mútua.

PARÁGRAFO 1º - Após a apreciação do requerimento, se procedente, será efetuada diligência “*in Loco*”, com a concordância do reclamante, para comprovação das variáveis adotadas no caso específico, podendo resultar em valor menor ou maior, conforme o caso, com imediata correção do lançamento, não havendo possibilidade de nova contestação.

PARÁGRAFO 2º - A avaliação pericial, apresentada pelo contribuinte, e protocolada juntamente com o requerimento, poderá ser utilizada como meio de contestação e correção do valor venal do imóvel.

ARTIGO 6º - O **VALOR VENAL TERRITORIAL** dos imóveis com área menor ou igual a 16.000 (dezesesse mil) metros quadrados será determinado pelo quociente do produto da **Área do Terreno (A_t)** pelo **Valor Médio do metro quadrado do terreno para o bairro (V_t)** e pelo **Fator de Correção Territorial (FC_t)**, como dividendo, pelo **Gradiente de Profundidade (G)**, como divisor, assim formulado:

“Deus seja louvado”



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
Estado de São Paulo

$$VT = (A_t / G) \cdot V_t \cdot FC_t$$

onde o **Gradiente de Profundidade (G)** será dado pela raiz quadrada do quociente do produto da **Área do Terreno (A_t)** pela **Testada (T)**, como dividendo, pela **Profundidade Padrão (p)**, como divisor, dividido pela **Testada (T)**, assim formulado:

$$G = ((T \cdot A_t) / p)^{1/2} / T$$

ou simplificada pela raiz quadrada do quociente da **Profundidade Média (P)** pela **Profundidade Padrão (p)**, assim formulado:

$$G = (P / p)^{1/2}$$

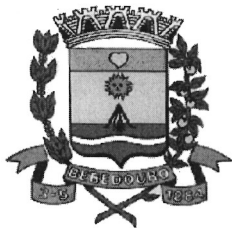
e o **Fator de Correção Territorial (FC_t)** será dado pelo produto simples dos seguintes fatores: **Esquina (E)**, **Infra-estrutura do Terreno (I)**, **Localização do Terreno (L)**, **Face de Quadra (Q)**, **Formato do Terreno (F)**, assim formulado:

$$FC_t = E \cdot I \cdot L \cdot Q \cdot F$$

sendo:

- A_t** = Área do Terreno.
- G** = Gradiente de Profundidade.
- P** = Profundidade Média.
- p** = Profundidade Padrão.
- T** = Testada principal.
- V_t** = Valor médio do metro quadrado do terreno para o bairro. **(Tabela I)**
- FC_t** = Fator de Correção Territorial.
- E** = Fator Esquina. **(Tabela II)**
- I** = Fator Infra-estrutura do Terreno. **(Tabela III)**

“Deus seja louvado”



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
Estado de São Paulo

PLANTA GENÉRICA DE VALORES

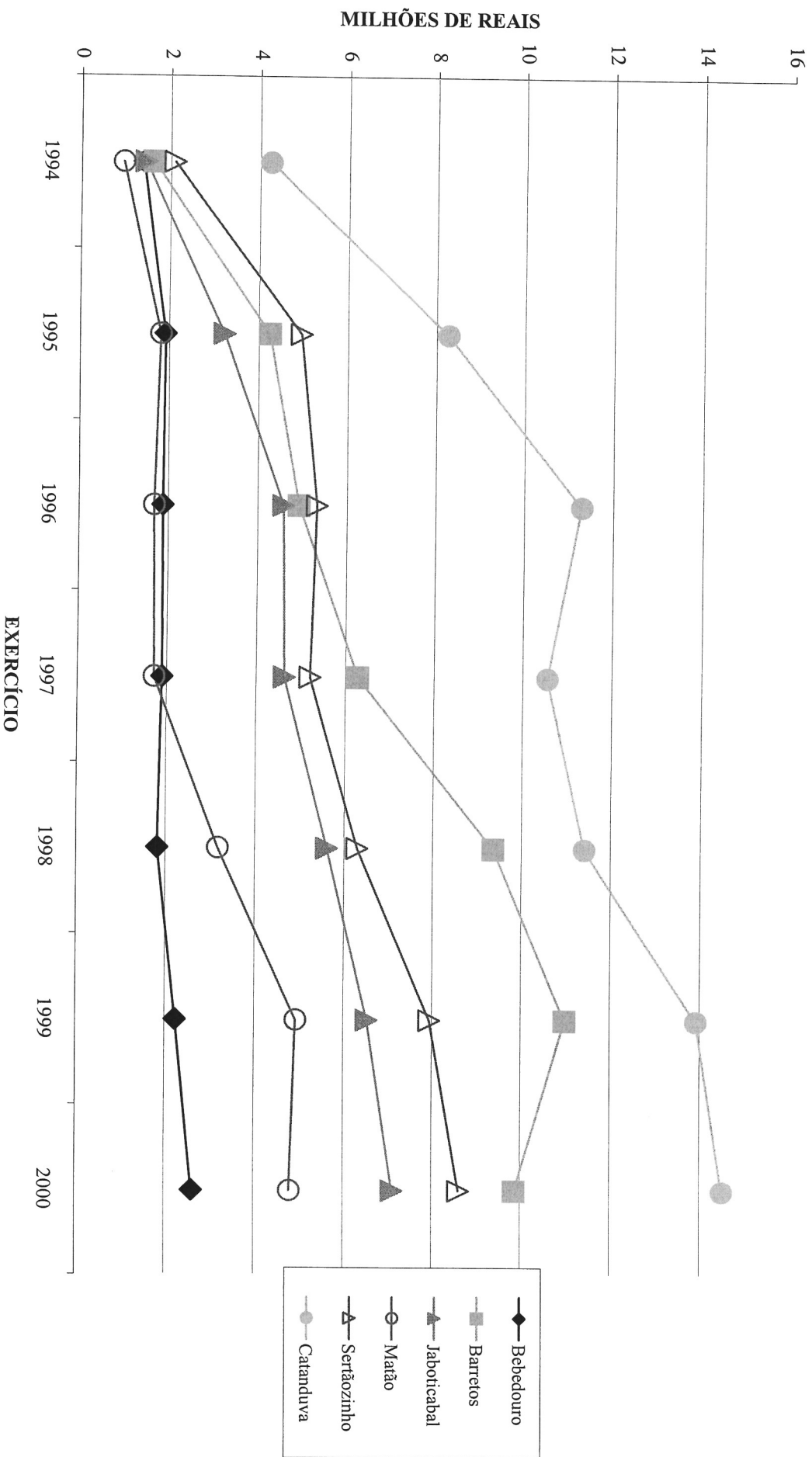
CONCEITUAÇÃO: Planta Genérica de Valores é o conjunto formado por Legislação, Mapas e Tabelas que estabelece, **genericamente**, o valor unitário dos terrenos e edificações, referidos a um mesmo fundo de comparação, a uma mesma data e tendo por base os preços vigentes no mercado local.

APLICAÇÃO: A Planta Genérica de Valores tem, por finalidade, indicar os preços básicos unitários dos terrenos e edificações, correspondentes às condições do mercado imobiliário local.

- 1- É utilizada na Tributação do IPTU, fornecendo os valores do metro quadrado de terrenos e edificações para a apuração da Base de Cálculo – o Valor Venal.
- 2- O Valor Venal é também a Base Mínima de Cálculo adotada na cobrança do ITBI – “inter-vivos”.
- 3- A carga Fiscal do IPTU, em relação ao ITBI pode ser diferente, uma vez que o IPTU incide anualmente sobre o imóvel e o ITBI somente nas transações imobiliárias, porém a base de cálculo deve ser a mesma e fornecida pela Planta Genérica de Valores.
- 4- Por ser a base de cálculo do IPTU e do ITBI, é um dos fatores que determina o Valor da Receita Tributária Própria, utilizado, inclusive na apuração do Índice de Participação dos Municípios Paulistas no Produto da Arrecadação do ICMS.
- 5- Na execução de Obras Públicas, o valor venal atualizado e determinado pela Planta Genérica de Valores deverá servir como base confiável para orçamentos e eventuais desapropriações.
- 6- Deverá servir também como referência para o próprio mercado imobiliário.
- 7- Valor Venal, por definição, é o **Valor de Venda**, ou **Valor de Mercado**.

“Deus seja louvado”

RECEITA TRIBUTÁRIA PRÓPRIA



COMPARATIVO DE VALORES UNITÁRIOS

VALOR DO METRO QUADRADO TERRITORIAL

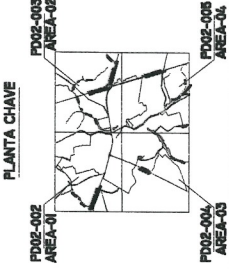
município / atualização	Barretos 2000	Matão 1997	Catanduva 1998	Sertãozinho 1997	Bebedouro	
					1977	projeto
maior valor	77,77	120,00	191,24	162,49	19,67	70,00
menor valor	1,51	2,00	4,16	3,05	0,39	2,00

VALOR DO METRO QUADRADO PREDIAL

município / atualização	Barretos 2000	Matão 1997	Catanduva 1998	Sertãozinho 1997	Bebedouro	
					1977	projeto
luxo	-	-	-	-	47,95	600,00
fino	394,71	225,00	278,55	215,25	31,23	360,00 460,00
bom	358,11	175,00	203,70	181,00	20,88	270,00 330,00
médio	209,59	100,00	124,72	158,43	14,16	210,00 250,00
popular	159,94	67,50	78,98	68,86	9,26	120,00 160,00
inferior	110,36	45,00	49,89	57,90	6,17	70,00



LEGENDA	
○	ZONA I
○	ZONA II
○	ZONA III
○	ZONA IV
○	ZONA V
○	ZONA VI
○	ZONA VII
○	ZONA VIII
○	ZONA IX
○	ZONA X
○	ZONA XI
○	OUTRAS DE TRANSIÇÃO



LEGENDA

- LINHA DE TRANSIÇÃO URBANA (CM 10)
 LIMITE DE ÁREA PARA AMPLIADO - 1:000
 DATA: _____
 BARRIO ESTABELO
 ESTABELO VICINOS PARQUE/LOGO
 ESTABELO VICINOS SEM PARQUE/LOGO
 PARQUE
 CANTÃO DE TERRE
 BARRIO
 CANTÃO
 BARRIO E LOGO
 PARQUE

BEBEDOURO

2001/2004

PROJETO: PLANO DIRETOR MUNICIPAL
 TÍTULO: PLANTA BÁSICA
 PLANTA PLURIPLICACIONAL URBANA
 COM DIVISÃO DE LOTES

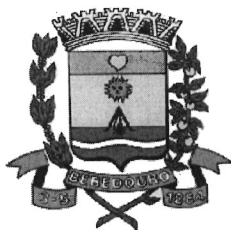
PD02-001

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
 DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO
 PREFEITA DO MUNICÍPIO DE BEBEDOURO



ESCALA: 1:10.000
 DATA: 13/02/03
 PROJETO: PLANO DIRETOR MUNICIPAL
 TÍTULO: PLANTA BÁSICA
 PLANTA PLURIPLICACIONAL URBANA
 COM DIVISÃO DE LOTES





PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
Estado de São Paulo

- L =** Fator Localização do Terreno. (**Tabela IV**)
Q = Fator Face de Quadra. (**Tabela V**)
F = Fator Formato do Terreno. (**Tabela VI**)

ARTIGO 7º - Para os efeitos da presente Lei, considera-se de esquina os terrenos em que os prolongamentos de seus alinhamentos, quando retos ou das respectivas tangentes, quando curvas, determinem ângulos internos inferiores a 135º (cento e trinta e cinco graus).

ARTIGO 8º - Para a determinação da testada principal dos terrenos de esquina, considera-se a testada que possibilite o melhor aproveitamento da área, exceção feita àqueles ocupados por construções, para os quais a testada do terreno será encontrada em função da testada que constitua a frente efetiva principal do prédio.

ARTIGO 9º- Nos casos singulares de lotes, particularmente valorizados ou desvalorizados, onde a aplicação do processo de determinação do Valor Venal determinado por esta Lei possa conduzir, a juízo da Administração, a tributação manifestamente injusta ou inadequada, será adotado o processo de avaliação mais recomendável, ou seja, avaliação específica de acordo com o mercado imobiliário local.

ARTIGO 10 - A profundidade média (**P**) é dada pela média ponderada da profundidade em relação à respectiva testada.

ARTIGO 11 - O Valor médio do metro quadrado para o bairro (**V_t**) será determinado pela Tabela I, anexa à esta Lei, sendo representativa da média dos valores observados no mercado imobiliário local para os diversos bairros.

ARTIGO 12 - Fica estabelecido o valor da Profundidade Padrão (**p**) em 25 (vinte e cinco) metros.

ARTIGO 13 - Considera-se Infra-estrutura do terreno os melhoramentos como guias e sarjetas, asfalto ou calçamento, água e esgoto e energia elétrica disponíveis para utilização no logradouro onde se define a testada principal do imóvel.

ARTIGO 14 - O fator “Localização” (**L**) do terreno é determinado pela facilidade de acesso ao mesmo, conforme **tabela IV** anexa.

ARTIGO 15 - O fator “Face de Quadra” (**Q**) indica em que tipo de logradouro se localiza a testada principal do terreno, conforme **tabela V**.

ARTIGO 16 - O fator “Formato do Terreno” (**F**) indica a geometria e simetria do mesmo, conforme **tabela VI**.

“Deus seja louvado”



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
Estado de São Paulo

ARTIGO 17 - No caso de terrenos com área acima de 16.000 (dezesseis mil) metros quadrados, o mesmo será considerado como Gleba, e seu valor venal será o produto do valor médio do metro quadrado para o bairro (V_t), pelo fator de correção para Glebas. (**Tabela VII**)

ARTIGO 18 - O **VALOR VENAL PREDIAL** será dado pelo produto simples da **Área construída** (A_p) pelo **Valor médio do metro quadrado edificado** (V_p), e pelo **Fator de Correção Predial** (FC_p), assim formulado:

$$VP = A_p \cdot V_p \cdot FC_p$$

onde , o **Fator de Correção Predial** (FC_p) será o produto simples dos seguintes fatores: **Conservação da Edificação** (C), **Tipo de Edificação** (Te), **Posição da Edificação** (Pe) e **Utilização** (U), assim formulado:

$$FC_p = C \cdot Te \cdot Pe \cdot U$$

sendo:

A_p = Área Construída.

V_p = Valor médio do metro quadrado edificado. (**Tabela VIII**)

FC_p = Fator de Correção Predial

C = Fator Conservação da Edificação. (**Tabela IX**)

Te = Fator Tipo de Edificação. (**Tabela X**)

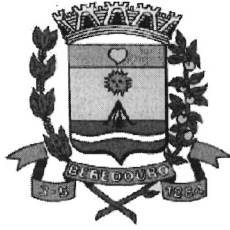
Pe = Fator Posição da Edificação. (**Tabela XI**)

U = Fator Utilização. (**Tabela XII**)

ARTIGO 19 - A Área Construída (A_p) da unidade autônoma é a soma da área principal e das dependências edificadas.

ARTIGO 20 - O Valor Médio do Metro Quadrado Edificado (V_p) será determinado pela **Tabela VIII** e o padrão adotado será definido de acordo com o Artigo 21.

“Deus seja louvado”



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
Estado de São Paulo

ARTIGO 21 - O padrão de construção, para os efeitos da presente Lei, será definido pelo enquadramento na faixa de pontuação (**tabela VIII**), determinado de acordo com o somatório de pontos obtidos pela **tabela XIII**, em planilha de recadastramento, preenchida por agente recadastrador ou funcionário da Prefeitura designado para tal.

ARTIGO 22 - O Fator de Conservação das Edificações (**C**) será definido pelo enquadramento na faixa de pontuação (**tabela IX**), determinado de acordo com o somatório de pontos obtidos pela **tabela XIV**, em planilha de recadastramento, preenchida por agente recadastrador ou funcionário da Prefeitura designado para tal.

ARTIGO 23 - O fator Tipo de Edificação (**Te**) está relacionado ao fato de a construção ser no plano térreo, sobrado, ou prédio de apartamentos, com ou sem elevador, conforme **tabela X** anexa.

ARTIGO 24 - O fator Posição da Edificação (**Pe**) indica se a construção é isolada, geminada, conjugada ou edícula, conforme **tabela XI** anexa.

ARTIGO 25 - O fator Utilização (**U**) indica a finalidade de uso do imóvel, conforme **tabela XII** anexa.

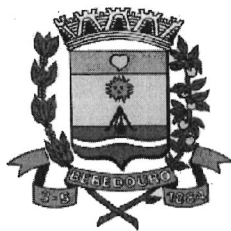
ARTIGO 26 - As despesas decorrentes com a presente Lei serão suportadas por dotação orçamentária própria, suplementada se necessário.

ARTIGO 27 - Esta Lei entra em vigor em 1º de janeiro de 2002, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Bebedouro, 04 de outubro de 2001.


DAVI PERES AGUIAR
Prefeito Municipal

“Deus seja louvado”



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
Estado de São Paulo

TABELA I - ANEXA AO PROJETO DE LEI Nº _____/2001
VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO PARA OS BAIRROS

Código	Descrição	Valor / m2
1	Centro	R\$ 70,00
2	Chácara Parati	R\$ 3,00
3	Cidade Coração	R\$ 35,00
4	Distrito de Botafogo	R\$ 6,00
5	Distrito de Andes	R\$ 6,00
6	Distrito Industrial	R\$ 10,00
7	Distrito Industrial II	R\$ 2,00
8	Distrito de Turvínea	R\$ 6,00
9	Jardim Aeroporto	R\$ 10,00
10	Jardim Alvorada	R\$ 10,00
11	Jardim Califórnia	R\$ 10,00
12	Jardim Casagrande	R\$ 35,00
13	Jardim Ciranda	R\$ 10,00
14	Jardim Cláudia I	R\$ 10,00
15	Jardim Cláudia II	R\$ 10,00
16	Jardim Cruzeiro do Sul	R\$ 14,00
17	Jardim das Acácias	R\$ 8,00
18	Jardim das Laranjeiras	R\$ 10,00
19	Jardim De Lúcia	R\$ 10,00
20	Jardim do Sonho	R\$ 15,00
21	Parque Residencial Eldorado	R\$ 17,00
22	Jardim Esplanada	R\$ 30,00
23	Jardim Estoril	R\$ 8,00
24	Jardim Júlia	R\$ 18,00
25	Jardim Lima	R\$ 14,00
26	Jardim Marajá	R\$ 8,00
27	Jardim Menino Deus I	R\$ 10,00
28	Jardim Menino Deus II	R\$ 10,00
29	Jardim Nossa Senhora Aparecida	R\$ 40,00
30	Jardim Olga	R\$ 20,00
31	Jardim Paraíso	R\$ 30,00
32	Jardim Progresso	R\$ 16,00
33	Jardim Recanto	R\$ 35,00
34	Jardim São Fernando	R\$ 8,00

"Deus seja louvado"



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
Estado de São Paulo

TABELA I - ANEXA AO PROJETO DE LEI Nº _____/2001
VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO PARA OS BAIRROS

Código	Descrição	Valor / m2
35	Jardim São João	R\$ 18,00
36	Jardim São Sebastião	R\$ 30,00
37	Jardim Santa Terezinha	R\$ 8,00
38	Jardim Talarico	R\$ 24,00
39	Jardim Três Marias	R\$ 10,00
40	Jardim Tropical	R\$ 10,00
41	Monte Castelo	R\$ 40,00
42	Novo Lar	R\$ 10,00
43	Parque Residencial Furquim	R\$ 25,00
44	Parque Residencial Parati	R\$ 10,00
45	Parque Residencial Santo Antonio	R\$ 10,00
46	Residencial Bebedouro	R\$ 6,00
47	Sumaré	R\$ 6,00
48	Vila Califórnia	R\$ 6,00
49	Vila Bom Retiro	R\$ 6,00
50	Vila Irmã Anonieta Farani	R\$ 3,00
51	Vila Major Cícero de Carvalho	R\$ 16,00
52	Vila Nova	R\$ 30,00
53	Vila Paula	R\$ 20,00
54	Vila Sanderson	R\$ 18,00
55	Jardim Luciana	R\$ 40,00
56	Novo Progresso	R\$ 15,00
57	Vila Julieta	R\$ 20,00
58	Vila Maria	R\$ 28,00
59	Vila Lourdes	R\$ 16,00
60	Vila Elizabeth	R\$ 12,00
61	Rodovia	R\$ 8,00
62	Loteamento Suhail Ismael	R\$ 35,00
63	Zona Rural	R\$ 0,60
64	Residencial Centenário	R\$ 8,00
65	Conjunto Residencial União	R\$ 4,00
66	Jardim do Bosque	R\$ 15,00
67	Residencial Parati II	R\$ 8,00
68	Residencial Franciscano	R\$ 20,00

"Deus seja louvado"



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
Estado de São Paulo

TABELA I - ANEXA AO PROJETO DE LEI Nº _____/2001
VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO PARA OS BAIRROS

Código	Descrição	Valor / m2
69	Residencial Rassim Dibe	R\$ 10,00
70	Residencial Vale do Sol	R\$ 13,00
71	Distrito Industrial III	R\$ 6,00
72	Bairro Bartol	R\$ 8,00
73	Expansão Comercial e Industrial	R\$ 15,00
74	Residencial Parati III	R\$ 8,00
75	Jardim São Lourenço	R\$ 10,00
76	Residencial Pedro Maia	R\$ 10,00
77	Distrito Industrial IV	R\$ 10,00
78	Residencial Antonia Santaella	R\$ 10,00
79	Jardim Canadá	R\$ 10,00
80	Condomínio Residencial Vila das Laranjeiras	R\$ 35,00
81	Jardim São Francisco	R\$ 25,00
82	Residencial Candinho	R\$ 10,00
83	Jardim Souza Lima	R\$ 6,00
84	Quinta do Parque	R\$ 10,00
85	Jardim São Carlos	R\$ 15,00
86	Residencial Hercules Pereira Hortal	R\$ 10,00
87	Residencial São Conrado	R\$ 10,00
88	Estância Vila Verde	R\$ 10,00
89	Residencial Dr. Pedro Paschoal	R\$ 10,00

"Deus seja louvado"



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
Estado de São Paulo

TABELA II - ANEXA AO PROJETO DE LEI Nº _____/2001

FATOR ESQUINA

1	Esquina	1,05
2	Meio de Quadra	1,00

TABELA III - ANEXA AO PROJETO DE LEI Nº _____/2001

FATOR INFRA-ESTRUTURA DO LOTE

1	Guia, Sarjeta (S/N)	1,00 / 0,90
2	Asfalto, Calçamento (S/N)	1,00 / 0,90
3	Água, Esgoto (S/N)	1,00 / 0,70
4	Energia Elétrica (S/N)	1,00 / 0,80

TABELA IV - ANEXA AO PROJETO DE LEI Nº _____/2001

FATOR LOCALIZAÇÃO DO LOTE

1	Frente	1,00
2	Fundos	0,80
3	Vila	0,90
4	Condomínio Horizontal	1,20

TABELA V - ANEXA AO PROJETO DE LEI Nº _____/2001

FATOR FACE DE QUADRA

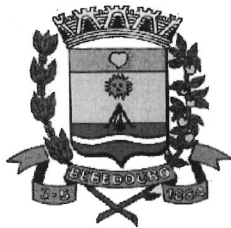
1	Avenida	1,10
2	Rua / Alameda	1,00
3	Vila	0,90
4	Rua sem Saída	0,85

TABELA VI - ANEXA AO PROJETO DE LEI Nº _____/2001

FATOR FORMATO DO TERRENO

1	Regular	1,00
2	Irregular	0,95

"Deus seja louvado"

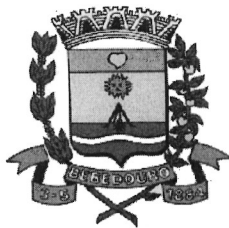


PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
Estado de São Paulo

TABELA VII - ANEXA AO PROJETO DE LEI Nº _____/2001
FATOR DE GLEBA

ÁREA (m²) ATÉ:	FATOR	ÁREA (m²) ATÉ:	FATOR
16.000	Não se Aplica	80.000	0,461
18.000	0,663	85.000	0,454
20.000	0,646	90.000	0,449
22.000	0,633	95.000	0,444
24.000	0,617	100.000	0,436
26.000	0,606	120.000	0,416
28.000	0,595	140.000	0,404
30.000	0,585	160.000	0,392
32.000	0,576	180.000	0,381
34.000	0,56	200.000	0,372
38.000	0,553	250.000	0,355
40.000	0,545	300.000	0,342
42.000	0,54	350.000	0,331
44.000	0,533	400.000	0,322
46.000	0,527	450.000	0,315
48.000	0,521	500.000	0,31
50.000	0,517	600.000	0,302
55.000	0,505	700.000	0,296
60.000	0,494	800.000	0,291
65.000	0,485	900.000	0,289
70.000	0,476	1.000.000	0,288
75.000	0,469	ou mais	0,288

"Deus seja louvado"



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
Estado de São Paulo

TABELA VIII - ANEXA AO PROJETO DE LEI Nº _____/2001
VALOR DO METRO QUADRADO CONSTRUÍDO

NÍVEL	PONTUAÇÃO	R\$ / m²	PADRÃO
1	86 a 100	600,00	luxo
2	79 a 85	460,00	fino
3	71 a 78	360,00	
4	64 a 70	330,00	bom
5	58 a 63	270,00	
6	51 a 57	250,00	médio
7	46 a 50	210,00	
8	38 a 45	160,00	popular
9	31 a 37	120,00	
10	até 30	70,00	inferior

TABELA IX - ANEXA AO PROJETO DE LEI Nº _____/2001
FATOR CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

TIPO	PONTUAÇÃO	FATOR
1	33 a 40	1,00
2	26 a 32	0,90
3	16 a 25	0,75
4	9 a 15	0,60
5	4 a 8	0,50
6	0 a 3	0,00

TABELA X- ANEXA AO PROJETO DE LEI Nº _____/2001
FATOR TIPO DE EDIFICAÇÃO

1	Térreo	1,00
2	Sobrado	0,90
3	Condomínio Vertical com elevador	1,20
4	Condomínio Vertical sem elevador	0,80

"Deus seja louvado"



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
Estado de São Paulo

TABELA XI - ANEXA AO PROJETO DE LEI N° _____/2001
FATOR POSIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

1	Isolada	1,00
2	Conjugada	0,80
3	Geminada	0,70
4	Edícula	0,90

TABELA XII - ANEXA AO PROJETO DE LEI N° _____/2001
FATOR UTILIZAÇÃO

1	Residencial	1,00
2	Comercial	0,80
3	Industrial	0,70
4	Serviços	0,80
5	Educacional	0,80
6	Instituição Financeira	1,10
7	Templo Religioso	0,70
8	Misto	1,00

"Deus seja louvado"

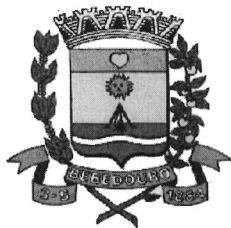


PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
Estado de São Paulo

TABELA XIII - ANEXA AO PROJETO DE LEI Nº _____/2001
TABELA DE PONTUAÇÃO DO PADRÃO DE CONSTRUÇÃO

COMPONENTES	MATERIAIS	PONTOS
Estrutura	ausente	0
	madeira bruta	2
	madeira tratada	5
	alvenaria estrutural	6
	concreto	9
	metálica ou mista (metálica / concreto)	10
Vedação	barro / madeira bruta	0
	madeira tratada	2
	alvenaria (1/2 tijolo)	3
	alvenaria (1 tijolo)	5
	pré fabricada	5
Cobertura	sapé	0
	telha de fibrocimento	2
	telha metálica	3
	telha cerâmica	4
	telha de concreto	5
Piso predominante	ausente	0
	cimentado	3
	cerâmica simples / ardósia	6
	cerâmica especial	8
	madeira	9
	pedra natural	10
Forro	ausente	0
	PVC / pré fabricado	5
	madeira	7
	laje ou gesso	9
	misto (laje e gesso)	10
Esquadrias	madeira para pintura	3
	metálica 2ª linha	5
	PVC	7
	metálica 1ª linha	8
	madeira envernizada	9
	alumínio anodizado	10

"Deus seja louvado"



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
Estado de São Paulo

TABELA XIII - ANEXA AO PROJETO DE LEI Nº _____/2001
TABELA DE PONTUAÇÃO DO PADRÃO DE CONSTRUÇÃO (Cont.)

Revestimento Externo Predominante	ausente / chapisco	0
	reboco desempenado	5
	reboco com massa corrida	7
	tijolo aparente	8
	argamassa especial / cerâmica	9
	pedra natural	10
Revestimento Interno Predominante	ausente / chapisco	0
	reboco desempenado	5
	reboco com massa corrida	7
	tijolo aparente	8
	argamassa especial / cerâmica	9
	pedra natural	10
Instalações Sanitárias	ausente	0
	até 2 banheiro	2
	3 banheiros	5
	4 banheiros	8
	acima de 5 banheiros	10
Instalações Especiais	ausente	0
	portão eletrônico	1
	ar condicionado	2
	aquecedor elétrico ou solar	3
	2 itens anteriores	4
	3 itens anteriores	5
Garagem Coberta	ausente	0
	1 veículo	2
	2 veículos	3
	3 veículos	4
	4 ou mais	5
Lazer	ausente	0
	churrasqueira fixa	4
	piscina	8
	churrasqueira e piscina	9
	churrasqueira, piscina e outros	10

"Deus seja louvado"



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
Estado de São Paulo

TABELA XIV - ANEXA AO PROJETO DE LEI Nº _____/2001
TABELA DE PONTUAÇÃO DA CONSERVAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

COMPONENTES	SITUAÇÃO	PONTOS
Estrutura / Vedação	ausência de trincas e fissuras visíveis	10
	presença de pequenas trincas e fissuras	8
	presença de várias trincas	6
	presença de fendas na alvenaria	2
	péssimo estado	0
Pintura / Revestimento	excelente estado	10
	leves sinais de desgaste pelo tempo	8
	médios sinais de desgaste pelo tempo	6
	severos sinais de desgaste pelo tempo e falta de zelo	2
	péssimo estado	1
Piso	excelente estado visual	10
	bom estado visual	8
	necessidade de manutenção	6
	visivelmente abandonado	2
	péssimo estado	1
Esquadrias	excelente estado	10
	leves sinais de desgaste pelo tempo	8
	pontos de corrosão ou escurecimento do material	6
	medianamente comprometida	2
	péssimo estado	1

"Deus seja louvado"

Contrato o (s) Vereador (es)

- José A. Colégio
- Alfredo Rubino
- Artur E. Henriquez
- José Batista Bianchini
- Gene M. Manganoni Minkale
- César Ferreira Romero
- Padre Leopoldino de Andrade



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

APROVADO EM 22/10/2001

11 VOTOS FAVORÁVEIS
05 VOTOS CONTRÁRIOS

EMENDA SUBSTITUTIVA Nº 01/2001 *Walteir de Oliveira Cávoli*
Presidente

Emenda Substitutiva de autoria da Comissão de Justiça e Redação, ao Projeto de Lei n.º 97/2001, de autoria do Poder Executivo, que Institui a Planta Genérica de Valores do Município.

Passa a ter a seguinte redação, o Art. 5º do Projeto de Lei n.º 97/2001:

***“Art. 5º - O Valor Venal Total poderá ser contestado pelos contribuintes, em até 20(vinte) dias após o recebimento dos carnês de IPTU de cada exercício, onde constará o Valor Venal do imóvel que serviu como base de cálculo para o lançamento do imposto, através de requerimento protocolado junto à Prefeitura Municipal de Bebedouro, indicando as razões da discordância e juntando as provas pertinentes.*”**

Justificativa :

A Constituição Brasileira garante a todo cidadão o direito de peticionar em face do Poder Público.

A redação original do Art. 5º ao estabelecer que tal direito só poderia ser exercitado “**uma única vez**” parece ferir o preceito.

Assim, expungido de tal restrição, temos que o Art. 5º se adequa ao ordenamento legal.

Câmara Municipal de Bebedouro, 18 de outubro de 2001.

ARCHIBALDO BRASIL MARTINEZ DE CAMARGO
PRESIDENTE

CARLOS ADALBERTO DE JESUS CRIVELARI
RELATOR

CELSO TEIXEIRA ROMERO
MEMBRO

CAMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
PROT: 1950/2001
DATA: 18/10/2001 HORA: 14:25:23
ORIG: AUTORIA DA COMISSAO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO
ASS: EMENDA SUBSTITUTIVA AO PROJETO DE LEI
Nº 97/2001
RESP: ANGELICA FELICIO HADRICH



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

APROVADO EM 22/10/01

09 VOTOS FAVORÁVEIS

07 VOTOS CONTRÁRIOS

EMENDA ADITIVA Nº 02/2001

Walter Cavoli
Presidente

Emenda Aditiva de autoria da Comissão de Justiça e Redação, ao Projeto de Lei n° 97/2001, de autoria do Poder Executivo, que Institui a Planta Genérica de Valores do Município.

Acrescenta--se o Parágrafo Único ao Art. 1° do Projeto de Lei n° 97/2001:

Art. 1°

“Parágrafo Único – Para os fins desta Lei, considera-se chácara de recreio o imóvel situado na zona rural, de área inferior a 1(um) hectare, que não se destine à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agro-industrial”.

Justificativa :

O Projeto de Lei n° 97/2001, em seu Art 1° estende a apuração do Valor Venal às “chácaras de recreio localizadas na zona rural”, e por consequência, também a incidência, sobre elas, do IPTU.

Para que não haja confusão relativamente a incidência de ITR, federal, ou IPTU, municipal, relativamente a tais imóveis, importa caracterizá-los precisamente.

É o que faz a presente Emenda, fulcrada no que dispõe o Art. 6° e seu parágrafo único da Lei Federal n° 5868/72, de 12/12/72, que se referem aos Art.s 29 e 32 do Código Tributário Nacional (Lei n° 5172/66).

Câmara Municipal de Bebedouro, 18 de outubro de 2001.

ARCHIBALDO BRASIL MARTINEZ DE CAMARGO
PRESIDENTE

CARLOS ADALBERTO DE JESUS CRIVELARI
RELATOR

CELSO TEIXEIRA ROMERO
MEMBRO

CAMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

PROT: 1951/2001

DATA: 18/10/2001 HORA: 14:26:29

ORIG: AUTORIA DA COMISSAO DE JUSTICA E REDACAO

ASS: EMENDA ADITIVA AO PROJETO DE LEI Nº97/01

RESP: ANGELICA FELICIO HADRICH



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

EMENDA SUBSTITUTIVA N.º 03 /2001.

**Dá nova redação às Tabelas VIII e XIII, anexas ao Projeto de Lei n.º 97/2001, de autoria do Poder Executivo.
De autoria de Vários Vereadores.**

Ficam as Tabelas VIII e XIII, anexas ao Projeto de Lei n.º 97/2001, com a seguinte redação:

TABELA VIII - ANEXA AO PROJETO DE LEI N.º _____/2001

VALOR DO METRO QUADRADO CONSTRUÍDO

NÍVEL	PONTUAÇÃO	RS / m ²	PADRÃO
1	86 ou mais	600,00	luxo
2	79 a 85	460,00	fino
3	71 a 78	360,00	
4	64 a 70	330,00	bom
5	58 a 63	270,00	
6	51 a 57	250,00	médio
7	46 a 50	210,00	
8	38 a 45	160,00	popular
9	31 a 37	120,00	
10	até 30	70,00	inferior

APROVADO EM 22/10/01

15 VOTOS FAVORÁVEIS

— VOTOS CONTRÁRIOS

Walter de Oliveira Cavoli
Presidente

CAMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

PROT: 1960/2001

DATA: 22/10/2001 HORA: 21:21:02

ORIG: VARIOS VEREADORES

ASS: EMENDA SUBSTITUTIVA AO PROJETO DE LEI
Nº 97/2001

RESP: VANESSA R. ANDRADE

“ Deus Seja Louvado ”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA XIII - ANEXA AO PROJETO DE LEI Nº _____/2001

TABELA DE PONTUAÇÃO DO PADRÃO DE CONSTRUÇÃO

COMPONENTES	MATERIAIS	PONTOS
Estrutura	ausente	0
	madeira bruta	2
	madeira tratada	5
	alvenaria estrutural	6
	concreto	9
	metálica ou mista (metálica / concreto)	10
Vedação	barro / madeira bruta	0
	madeira tratada	2
	alvenaria (1/2 tijolo)	3
	alvenaria (1 tijolo)	5
	pré fabricada	5
Cobertura	sapé	0
	telha de fibrocimento	2
	telha metálica	3
	telha cerâmica	4
	telha de concreto	5
Piso predominante	ausente	0
	cimentado	3
	cerâmica simples / ardósia	6
	cerâmica especial	8
	madeira	9
	pedra natural	10
Forro	ausente	0
	PVC / pré fabricado	5
	madeira	7
	laje ou gesso	9
	misto (laje e gesso)	10
Esquadrias	madeira para pintura	3
	metálica 2ª linha	5
	PVC	7
	metálica 1ª linha	8
	madeira envernizada	9
	alumínio anodizado	10

“ Deus Seja Louvado ”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA XIII - ANEXA AO PROJETO DE LEI Nº _____/2001

TABELA DE PONTUAÇÃO DO PADRÃO DE CONSTRUÇÃO (Cont.)

Revestimento Externo Predominante	ausente / chapisco	0
	reboco desempenado	5
	reboco com massa corrida	7
	tijolo aparente	8
	argamassa especial / cerâmica	9
	pedra natural	10
Revestimento Interno Predominante	ausente / chapisco	0
	reboco desempenado	5
	reboco com massa corrida	7
	tijolo aparente	8
	argamassa especial / cerâmica	9
	pedra natural	10
Instalações Sanitárias	ausente	0
	até 2 banheiro	2
	3 banheiros	5
	4 banheiros	8
	acima de 5 banheiros	10
Garagem Coberta	ausente	0
	1 veículo	2
	2 veículos	3
	3 veículos	4
	4 ou mais	5
Lazer	ausente	0
	churrasqueira fixa	4
	piscina fixa	8
	churrasqueira e piscina fixas	9
	churrasqueira, piscina fixas e outros	10

Bebedouro, Capital Nacional da Laranja, 22 de outubro de 2001.

ARCHIBALDO BRASIL MARTINEZ DE CAMARGO
VEREADOR – PTB

“ Deus Seja Louvado ”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO


CARLOS ADALBERTO DE JESUS CRIVELARI
VEREADOR – PT


CARLOS ALBERTO CORRÊA ORPHAM
VEREADOR – PT


CARLOS RENATO SEROTINE
VEREADOR – PPS


CLEYDE DO ESPÍRITO SANTO
VEREADORA – PTB


ELISABETE SICHIERI BEZERRA
VEREADORA – PT


LUIZ CARLOS DE FREITAS
VEREADOR – PT


WILSON ANTONIO RIGUETTO
VEREADOR - PPS

“ Deus Seja Louvado ”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

**CARLOS RENATO SEROTINE
VEREADOR – PPS**

**CLEYDE DO ESPÍRITO SANTO
VEREADORA – PTB**

**ELISABETE SICHIERI BEZERRA
VEREADORA – PT**

**LUIZ CARLOS DE FREITAS
VEREADOR – PT**

**WILSON ANTONIO RIGUETTO
VEREADOR - PPS**

“ Deus Seja Louvado ”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

JUSTIFICATIVA

A presente Emenda visa alterar as Tabelas VIII e XIII, do Projeto de Lei n.º 97/2001, retirando da última os itens ali constantes, referentes a **Instalações Especiais**, , excluindo a pontuação que antes estava atribuída para **portão eletrônico, ar condicionado, aquecedor elétrico ou solar**, para qualificar a construção como de padrão luxo, fino, bom, médio, popular ou inferior.

O objetivo desta alteração é o de evitarmos eventuais incorreções quanto à natureza dos bens, conceituando-os como imóveis ou móveis, de conformidade com a doutrina praticada no Direito Civil.

Entendemos que os bens mencionados sejam móveis, não podendo ser usados como critério de definição da cobrança do IPTU, até porque não se pode entender que seja um imóvel valorado a mais em razão da existência ou não de um ar condicionado ou de portão eletrônico, sendo, portanto, de interesse geral a aprovação da Emenda.

Solicitamos, portanto, o apoio dos nobres colegas na aprovação da presente Emenda.



ARCHIBALDO BRASIL MARTINEZ DE CAMARGO
VEREADOR – PTB

CARLOS ADALBERTO DE JESUS CRIVELARI
VEREADOR – PT



CARLOS ALBERTO CORRÊA ORPHAM
VEREADOR – PT

“ Deus Seja Louvado ”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

PARECER DO ASSISTENTE JURÍDICO

Emenda Substitutiva n.º 03/2001.

A Emenda Substitutiva n.º 03/2001, de autoria de diversos Vereadores, dá nova redação às Tabelas VIII e XIII, anexas ao Projeto de Lei n.º 97/2001, de autoria do Poder Executivo, que trata da implantação da Planta Genérica de Valores.

A presente propositura vem corrigir flagrante ilegalidade que a redação original do Projeto de Lei carregava.

É que, consoante dispõe o Código Tributário Nacional (Lei n.º 5.172, de 25/10/1966), em seu Art. 33, Parágrafo Único, recepcionado pelo Parágrafo Único, do Art. 9º, do Código Tributário do Município (Lei n.º 2026/1989):

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

Na redação original da Tabela XIII levava-se em consideração para fins de apuração de seu valor venal, base de cálculo do lançamento do Imposto Predial Urbano, as chamadas **“Instalações Especiais”**, quais sejam: portão eletrônico, ar condicionado e aquecedor elétrico ou solar.

À evidência, tais equipamentos têm características móveis, não permanentes, podendo ser removidos do prédio sem que se lhe altere a estrutura.



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

Com relação à Tabela VIII, a alteração proposta tão só promove a adequação indispensável em face da supressão de tais “Instalações Especiais” da Tabela de Pontuação do Padrão de Construção.

Nosso parecer é pela legalidade e constitucionalidade, s.m.j.

JOSÉ IVO VANNUCHI
OAB/SP N.º 104.170



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

Parecer da Comissão de Justiça e Redação a Emenda Substitutiva nº 03/2001, de autoria de Vários Vereadores ao Projeto de Lei nº 97/2001, de autoria do Poder Executivo.

EMENTA: - Dá nova redação às Tabelas VIII e XIII, anexas ao Projeto de Lei nº 97/2001.

O Relator da Comissão de Justiça e Redação da Câmara Municipal de Bebedouro, após estudos e análise, emite parecer de

Após Parecer Jurídico Dado Pela Legalidade e Constitucionalidade

Sala das Sessões, *22* de *outubro* de 2001.

CARLOS ADALBERTO DE JESUS CRIVELARI

Relator

A Comissão acolhe o parecer emitido pelo Relator.

ARCHIBALDO BRASIL MARTINEZ DE CAMARGO

Presidente

CELSO TEIXEIRA ROMERO

Membro

Sala das Sessões, *22* de *outubro* de 2001

“Deus seja Louvado”

RUA LUCAS EVANGELISTA, 652 - CEP 14.700-000 - FONE: (017) 342-1033



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Parecer da Comissão de Finanças e Orçamento a **Emenda Substitutiva nº 03/2001, de autoria de Vários Vereadores ao Projeto de Lei nº 97/2001, de autoria do Poder Executivo.**

EMENTA: - **Dá nova redação às Tabelas VIII e XIII, anexas ao Projeto de Lei nº 97/2001.**

A Comissão de Finanças e Orçamento da Câmara Municipal de Bebedouro, após estudos e análise, emite parecer de OPORTUNIDADE E CONVENIÊNCIA, CONFORME PARECER DO JURÍDICO.

Sala das Sessões,.....de.....de 2001.

CARLOS ALBERTO CORREA ORPHAM
Presidente

WILSON ANTONIO RIGUETTO
Membro

Sala das Sessões,.....dede 2001.

“Deus seja Louvado”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE ASSUNTOS GERAIS

Parecer da Comissão de Assuntos Gerais a **Emenda Substitutiva nº 03/2001**, de autoria de **Vários Vereadores** ao Projeto de Lei nº 97/2001, de autoria do Poder Executivo.

EMENTA: - **Dá nova redação às Tabelas VIII e XIII, anexas ao Projeto de Lei nº 97/2001.**

A Relatora da Comissão de Assuntos Gerais da Câmara Municipal de Bebedouro, após estudos e análise, emite parecer de acordo com o parecer desta comissão pela conveniência e oportunidade

Sala das Sessões, 22 de outubro de 2001.

ELISABETE SICHIERI BEZERRA
Relatora

A Comissão acolhe o parecer emitido pela Relatora.

CLEYDE DO ESPÍRITO SANTO
Presidente

JOSÉ ALCEBÍADES COLÓZIO
Membro

Sala das Sessões, de de 2001.

“Deus seja Louvado”

RUA LUCAS EVANGELISTA, 652 - CEP 14.700-000 - FONE: (017) 342-1033



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

copiada

CAMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

PROT: 1957/2001

DATA: 22/10/2001 HORA: 20:58:45

ORIG: VEREADOR CELSO TEIXEIRA ROMERO

ASS: PARECER EM SEPARADO AO PROJETO DE LEI
Nº 97/2001

RESP: VANESSA R. ANDRADE

PARECER EM SEPARADO AO PROJETO DE LEI N.º 97/2001.

CELSO TEIXEIRA ROMERO, Vereador e Membro da Comissão de Justiça e Redação, vem de apresentar em Separado o seu PARECER, referente ao Projeto de Lei n.º97/2001, de autoria do Sr. Prefeito Municipal de Bebedouro.

Através do ofício OE/0891/2001, datado de 04 de outubro de 2001, o Sr. Prefeito Municipal encaminhou proposição instituindo a Planta Genérica de Valores do Município, com fundamento no artigo 7º e 161 do Código Tributário do Município (Lei 2026, de 27 de dezembro de 1989), onde determina que o valor venal do imóvel é determinado pela Planta Genérica de Valores, que por se encontrar ultrapassada não atende mais as disposições legais de nossa cidade.

É O MEU PARECER :

A Constituição Brasileira atribui pelo seu artigo 156, I, ser de competência dos municípios instituir imposto sobre a propriedade predial e territorial URBANA.

O Código Tributário Nacional, Lei Federal de 5.172 de 25 de outubro de 1966, ao disciplinar a matéria, do Imposto sobre propriedade predial e territorial urbana, determina em seu artigo 32 que, o imposto de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou acessão física, como bem defini a Lei Civil, localizada na zona urbana do Município.

Assim sendo, o imposto territorial urbano atingirá tanto o imóvel por sua natureza (art.43, I,II , Código Civil Brasileiro- Direito Privado), o solo com sua superfície, os seus acessórios e adjacências naturais,



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

compreendendo as árvores, frutos pendentes, o espaço e o subsolo e tudo quanto o homem incorporar permanentemente ao solo, como a semente lançada à terra, os edifícios e construções, de modo que se não possa retirar sem destruição, modificação, fratura, ou dano.

É o Código Tributário Nacional, que clareia mais ainda, quando ao tratar da base de cálculo, do dito imposto determina em seu artigo 33, e parágrafo único, que a base de cálculo do imposto é o valor venal dos imóveis, e na determinação desta base de cálculo, "não se considera o valor dos bens móveis mantido, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

Deixa bem claro o artigo 33 do C.T.N., a base de cálculo do dito imposto é, o solo com todas as acessões e benfeitorias, 'EXCLUÍDOS', os bens móveis nele mantidos temporária ou permanentemente, para utilização econômica ou gozo (art. 43, III do Código Civil Brasileiro - Do Direito Privado). Sendo portanto 'VEDADO' pelo estatuto tributário, artigo 110, que, a lei tributária altere a definição expressada, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado.

Dentro destas considerações, podemos claramente registrar que o Projeto do Poder Executivo, através da inclusa TABELA XIII, que trata da "pontuação", a INCLUSÃO GENÉRICA DE BENS MÓVEIS, ou seja (motor mecânico acionado por controle remoto, ar condicionado, aquecedor elétrico ou solar, churrasqueiras fixa, de tijolos, ferros ou aço, piscina de tijolos, fibra ou plástico), COMO SE IMÓVEIS FOSSE, pois são tidos como fator determinante do cômputo do Valor do metro quadrado construído, TABELA VIII, contraria ao disposto no artigo 43 III, do Código Civil Brasileiro, que trata do Direito Privado, visto ser, VEDADO, pelo artigo 110, que a lei tributária altere a definição, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado. Portanto o projeto de lei, esta eivado de vício formal, não merecendo o seu acolhimento por este Poder Legislativo, sob. Risco de uma inadvertência, que poderá abrir precedentes para uma Ação Judicial posterior, visto que o projeto não contemplar a base de cálculo concreta e sim uma base de cálculo ABSTRATA, SUJETIVA por via oblíqua, com uma disfarçada autorização legal municipal, CONTRÁRIA á norma Federal.

Por fim concluo que o Projeto de Lei 97/2001, do Poder Executivo, nos seus artigos 1.º, 3.º, 4.º, ultrapassa os limites de sua competência, estabelecidas pela Lei Federal 5.172 de 25 de outubro de 1966. que disciplina toda as matérias tributarias no País, em seu art.29,



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

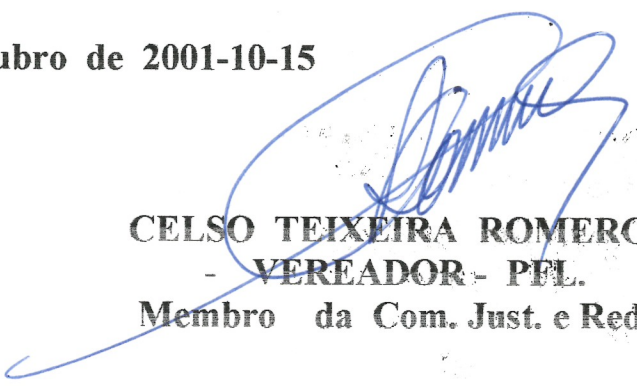
ESTADO DE SÃO PAULO

atribuindo as competências para o Imposto concernentes à Propriedade Rural, exclusivamente, à União, como definido na lei civil, pois quaisquer dúvidas que se poderiam serem questionadas em face à possibilidade de cobrança de Imposto Territorial Urbano, dentro da área RURAL, foram anuladas, pela RESOLUÇÃO SF. N.º 313 DE 30.06.1983.-

Concluído este parecer em separado, devo ainda deixar registrado que também o Código Tributário Municipal, foi também desconsiderado ante seu artigo 129 e 130 da Lei n.º 2026/89.

PELO EXPOSTO CONSIDERO O PROJETO DE LEI N.º 97/2001, DE AUTORIA DO SR. PREFEITO MUNICIPAL DE BEBEDOURO. ILEGAL E INCONSTITUCIONAL, RECOMENDANDO SEJA O MESMO REJEITADO PELOS SENHORES VEREADORES, DESTA CAMARA MUNICIPAL.

Bebedouro, 22 de outubro de 2001-10-15



CELSO TEIXEIRA ROMERO
- VEREADOR - PFL.
Membro da Com. Just. e Red.



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO



PARECER AO PROJETO DE LEI N. 97/2001

VEREADOR ARTUR ERNESTO HENRIQUE – RELATOR DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Nos termos dos artigos 60 parágrafo único, inciso II e artigo 62 do Regimento Interno, emito o presente parecer, em análise ao Projeto de Lei nº 97/2001 de autoria do Prefeito Municipal, o qual dispõe sobre a “Instituição de Planta Genérica de Valores do Município”.

O Projeto traz regras para apuração de metragem de terrenos e de construções existentes no município, criando e aumentando tabelas de fixação de valores por metro quadrado de área e de edificação, mediante aplicação da fórmula contida no artigo 6º do Projeto, acompanhado das tabelas constantes em seus anexos.

Em meu entendimento, o Projeto padece de inconstitucionalidade.

Aplicados os dispositivos do Projeto, acarretará um aumento do IPTU em nossa cidade, estimando-se em torno de 400%, como nunca antes verificado. Acredito, que este brutal aumento, não encontra respaldo na Constituição Federal.

Determina o parágrafo 1º do artigo 145 da Constituição Federal que :

“§ 1º - Sempre que possível, os impostos terão caráter pessoal e serão graduados segundo a capacidade econômica do contribuinte, facultado à administração tributária, especialmente para conferir efetividade a esses objetivos, identificar, respeitados os direitos individuais e nos termos da lei, o patrimônio, os rendimentos e as atividades econômicas do contribuinte”.



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO



Chama a atenção para o texto constitucional, o qual determina expressamente a observância da **graduação** na fixação dos impostos, a fim de que seja respeitado o princípio da capacidade contributiva do contribuinte.

Ora, um aumento de 400%, representa, não uma simples correção dos valores venais, mas um aumento real e exorbitante no IPTU, o que contraria o dispositivo constitucional retro mencionado.

No caso específico do IPTU, a capacidade contributiva do município, deve ser avaliada, não pelo tamanho da construção, seu acabamento, ou apenas sua localização, mas pela conjugação de todos esses fatores. O que se observa, é existência de forte aumento para as casas de bairros mais pobres, pois, a simples verificação de metragem (área construída) atingirá as residências periféricas, muitas do tipo popular, que procedem a pequenas adaptações, mesmo porque são elas muito pequenas.

Deve-se ainda, levar em conta, outro aspecto na observância da capacidade contributiva para efeitos de IPTU, ou seja, a verificação de houve ou não, nos últimos anos, valorização dos imóveis frente ao mercado imobiliário. Neste aspecto, não trouxe o projeto nenhuma previsão, reforçando o entendimento de que os critérios escolhidos são inconstitucionais.

Sabe-se, pela experiência e vivência do dia-a-dia, que os imóveis, nos últimos anos sofreram grande desvalorização, o que coloca o projeto na contramão da realidade imobiliária do município. O projeto afronta claramente a constituição, pois se não houve nos últimos anos valorização nos preços dos imóveis (permanecendo inalterada a capacidade contributiva dos municípios), não se pode pretender impor a estes mesmos imóveis, uma majoração de 400%.

Outro aspecto que chama a atenção é o desrespeito do projeto quanto ao princípio da igualdade, consagrado no artigo 5º da Constituição Federal. Não se pode instituir tratamentos diferenciados para pessoas que estejam em situação igual. Ora, o projeto traz justamente uma injustiça, pois passa a tratar de forma desigual, casa com o mesmo padrão de construção (principalmente os bairros de Cohab) e mesma metragem de terreno e construção. Não se justifica,



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO



desta forma, um valor diferenciado de IPTU para casas num mesmo bairro com os mesmos padrões, pois isto significaria burlar o princípio da isonomia, erigido a nível constitucional.

Faço uma, outra consideração. Verifica-se pela justificativa apresentada pelo Senhor Prefeito Municipal para o aumento do IPTU, que a Lei de Responsabilidade Fiscal imporia esta majoração, o que não é verdade. O que a Lei de Responsabilidade Fiscal determina, é que o Prefeito não pode deixar de cobrar os impostos que foram gerados no passado. Em nenhum dispositivo da Lei, manda-se o Prefeito aumentar impostos, pois a constituição atribui independência aos municípios, a fim de que possam eles, tratarem esses casos sob a ótica de seu peculiar interesse local (art. 30, inciso I da CF). Não se justifica, ainda o aumento pretendido, pois a arrecadação do município é a melhor dos últimos 10 anos, devido ao repasse do ICMS, gerado pela exportação de suco de laranja.

Por fim, deve salientar, que é princípio fundamental previsto no artigo 3º, inciso III, da Constituição Federal, **“erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais”**. Mais uma vez, constato que o Projeto, faz justamente o oposto : aumenta a pobreza, através de um aumento brutal do imposto e aumenta a desigualdade, cobrando mais de casas mais simples.

Por estas razões, emito parecer de inconstitucionalidade do Projeto de Lei nº 97/2001 que trata do aumento do IPTU.

Câmara Municipal, 22 de Outubro de 2.001.

ARTUR ERNESTO HENRIQUE – VEREADOR
RELATOR DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

Parecer da Comissão de Justiça e Redação ao Projeto de Lei nº 97/2001, de autoria do Poder Executivo.

EMENTA: - Institui Planta Genérica de Valores do Município.

O Relator da Comissão de Justiça e Redação da Câmara Municipal de Bebedouro, após estudos e análise, emite parecer de

de acordo com pareceres jurídicos dados pela legalidade e constitucionalidade

Sala das Sessões, *18* de *Outubro* de 2001.


CARLOS ADALBERTO DE JESUS CRIVELARI
Relator

A Comissão acolhe o parecer emitido pelo Relator.


ARCHIBALDO BRASIL MARTINEZ DE CAMARGO
Presidente

“Deus seja Louvado”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Parecer da Comissão de Finanças e Orçamento ao Projeto de Lei nº 97/2001,
de autoria do Poder Executivo.

EMENTA: - Institui Planta Genérica de Valores do Município.

A Comissão de Finanças e Orçamento da Câmara Municipal de Bebedouro,
após estudos e análise, emite parecer de
OPORTUNIDADE E CONVENIÊNCIA, DE ACORDO COM
O PRECEDER DO JURÍDICO.

Sala das Sessões, 22 de Outubro de 2001.


CARLOS ALBERTO CORREA ORPHAM
Presidente


WILSON ANTONIO RIGUETTO
Membro

Sala das Sessões,.....dede 2001.

“Deus seja Louvado”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO DE ASSUNTOS GERAIS

Parecer da Comissão de Assuntos Gerais ao Projeto de Lei nº 97/2001, de autoria do Poder Executivo.

EMENTA: - Institui Planta Genérica de Valores do Município.

A Relatora da Comissão de Assuntos Gerais da Câmara Municipal de Bebedouro, após estudos e análise, emite parecer de

de acordo com o julgamento desta com. e pelo conu-
vencin e oportunidade

Sala das Sessões, 22 de outubro de 2001.

ELISABETE SICHIERI BEZERRA
Relatora

A Comissão acolhe o parecer emitido pela Relatora.

CLEYDE DO ESPÍRITO SANTO
Presidente

JOSÉ ALCEBÍADES COLÓZIO
Membro

Sala das Sessões, de de 2001.

deixa de assinar

“Deus seja Louvado”

RUA LUCAS EVANGELISTA, 652 - CEP 14.700-000 - FONE: (017) 342-1033



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

PARECER DO ASSISTENTE JURÍDICO

Projeto de Lei nº 97/2001

O Projeto de Lei nº 97/2001 trata da alteração da Planta Genérica de Valores do Município e dos métodos a serem utilizados para apuração do valor venal dos imóveis com vistas a arrecadação dos impostos predial e territorial urbanos.

O Projeto de Lei disciplina ainda a forma de impugnação dos valores venais apurados pela municipalidade.

A matéria é de natureza tributária e disciplina a forma de apuração do valor venal dos imóveis que, por via de consequência, servirá para incidência das alíquotas do IPTU.

A propositura do Executivo insere-se na competência legislativa municipal outorgada pela Comissão Federal no que diz respeito à sua autonomia financeira, especialmente para dispor sobre os tributos que lhe compete instituir e arrecadar.

A Planta Genérica de Valores é um instrumento fiscal de grande importância não só para a Administração, mas principalmente para o contribuinte, que tem à sua disposição normas claras e precisas sobre como será avaliado o seu imóvel para efeito de cobrança do IPTU, permitindo-lhe questionar os valores lançados pelo Poder tributante.

Entendemos, porém, que existe uma lacuna na propositura no que respeita à caracterização do que sejam as chamadas "*Chácaras de Recreio*", localizadas na zona rural do município, e que, segundo este projeto de lei, também sofrerão incidência do IPTU.

Para que não parem dúvidas quanto à competência municipal para tributá-las, necessário que seja recepcionada pelo ordenamento jurídico municipal a definição extraída do Art. 6º e seu parágrafo único, da Lei Federal nº 5868/72 de 12/12/72, que define o tipo de imóvel passível de incidência do Imposto Territorial Rural – ITR, federal, e que tipo pode ser tributado pelo IPTU, de competência municipal.

Por isso, propomos que se acrescente ao Art. 1º do projeto de Lei o seguinte parágrafo único:



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

“Parágrafo Único – Para os fins desta Lei, considera-se chácara de recreio o imóvel situado na zona rural, de área inferior a I (um) Hectare, que não se destine à exploração agrícola, pecuária, extrativo vegetal ou agro-industrial”.

Demais disso, para que não se alegue qualquer traço de ofensa ao direito constitucionalmente assegurado a todos de peticionarem junto ao Poder Público, sugerimos uma Emenda Substitutiva ao Art. 5º deste projeto de lei, de modo a extirpar dele a restrição de que eventual contestação ao Valor Venal atribuído ao imóvel pela Prefeitura poder-se-á dar apenas ***“uma única vez”***.

Nosso parecer é favorável ao Projeto de Lei, com as Emendas propostas, relegando a discussão do mérito, no tocante a oportunidade e conveniência, à deliberação em plenário.

Bebedouro, Capital Nacional da Laranja, 17 de outubro de 2.001.

JOSÉ IVO VANNUCHI

Assistente Jurídico

OAB/SP 104.170



Rua Marquês de Paranaguá, 348 - 7º andar 01303-905 - São Paulo/SP. - Telefax: (011) 3218-1400

URGENTE

Para: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

De: Dr. Rafael Augusto Silva Domingues – Depto Jurídico – URGENTE

Att.: Sr. Davi Peres Aguiar – Prefeito Municipal – URGENTE

Fax: 17 – 3342-1855 R: 229

Págs. 08 (incluindo esta)

Tel.:

Data: 22/10/2001

Ref.:

Cc:

Urgente Para revisão Favor comentar Favor responder Favor circular

COMUNICADO:

Pelo presente estamos encaminhando para conhecimento de Vossa Excelência, parecer exarado por consultor desta empresa, versando sobre **“TRIBUT. ITPU. PROGRESSIVIDADE. PLANTA GENÉRICA DE VALORES”**. – Parecer CONAM nº 1452/2001.

- *Obs.: Caso esta transmissão não seja recebida de forma legível, favor contactar-nos pelo telefone (011) 3218-1406*



CONAM consultoria em administração municipal

São Paulo, 22 de outubro de 2001

Senhor Prefeito

Pelo presente estamos encaminhando para conhecimento de Vossa Excelência, parecer exarado por consultor desta empresa versando sobre **“TRIBUTO. IPTU. PROGRESSIVIDADE. PLANTA GENÉRICA DE VALORES”**.

Sem mais para o momento, aproveitamos da oportunidade para apresentar-lhe os nossos cumprimentos.

Atenciosamente

WALTER PENNINCK CAETANO
Diretor

EXMO. SENHOR
DAVI PERES AGUIAR
DD. PREFEITO MUNICIPAL DE
BEBEDOURO – SP

Novo Telefone: (0xx11)3218-1400 – Fax: (0xx11)3218-1401

RUA MARQUÊS DE PARANAGUÁ, 348 - 7º ANDAR - SEDE PRÓPRIA - CEP 01303-050 - SÃO PAULO - SP
FONE/FAX: (11) 258-2699 - E-MAIL: conam@conam.com.br



CONAM consultoria em administração municipal

Interessada : Prefeitura Municipal de Bebedouro.
Data : 22 de outubro de 2001.
Processo nº : 1452/2001.

TRIBUTO. IPTU. PROGRESSIVIDADE. PLANTA GENÉRICA DE VALORES.

A PGV deve observar o valor real de mercado do imóvel, não podendo ultrapassá-lo.

A Prefeitura Municipal de Bebedouro, por meio da Dra. Edna Maria Soares da Silva, consulta-nos acerca de projeto de lei que visa alterar Código Tributário Municipal no tocante as alíquotas do IPTU e a planta genérica de valores (PGV).

Passemos a analisar.

A Constituição Federal atribui competência ao Município para instituir e cobrar imposto predial e territorial urbano (IPTU).

1

Novo Telefone: (0xx11)3218-1400 – Fax: (0xx11)3218-1401

RUA MARQUÊS DE PARANAGUÁ, 348 - 7º ANDAR - SEDE PRÓPRIA - CEP 01303-050 - SÃO PAULO - SP
PHONE/FAX: (11) 258-2699 - E-MAIL: conam@conam.com.br



CONAM *consultoria em administração municipal*

Artigo 156 – Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I – propriedade predial e territorial urbana;

Para tanto, o Município deve aprovar lei local, como corolário do princípio da legalidade, vale dizer, somente por lei o imposto pode ser cobrado (art. 150, I da Constituição Federal).

Todo imposto é composto por elementos (aspectos) que informam suas características, em outras palavras, que fazem com que um imposto seja este e não aquele. São os aspectos material, pessoal, espacial, temporal e quantitativo⁽¹⁾.

Neste último aspecto (quantitativo) estão contidas a base de cálculo e a alíquota.

No IPTU, a base de cálculo deve mensurar o aspecto material (propriedade) da hipótese de incidência que outra coisa não pode ser senão o valor do imóvel, ou, ao menos, o seu **valor venal**.

⁽¹⁾ Geraldo Ataliba. Hipótese de Incidência Tributária.



CONAM *consultoria em administração municipal*

A Administração deve procurar fixar o valor venal dos imóveis de acordo com critérios que reflitam o real valor de mercado.

Nessa linha, a planta genérica de valores (PGV) deve contemplar mecanismos que permitam aferir o preço dos imóveis. Os “fatores técnicos” constituem meio de se buscar essa avaliação, devendo restar expressamente previstos na planilha.

Importante enfatizar que a planta genérica de valores, conquanto possa ser atualizada por meio de decreto, somente pode ser instituída ou aumentada por lei, visto que importa em majoração de tributo.

O presente projeto de lei que dispõe sobre a planta genérica de valores está juridicamente em ordem, devendo a consulente se assegurar apenas que o valor venal apurado não ultrapassa o valor real de mercado.

Por outro lado, analisemos o projeto de lei que busca alterar as **alíquotas** do imposto (IPTU).



CONAM consultoria em administração municipal

De início, mister dizer que a Constituição Federal prevê duas espécies de progressividade do imposto.

A primeira espécie reside no dispositivo do § 1º, do art. 156 da Magna Carta, senão vejamos:

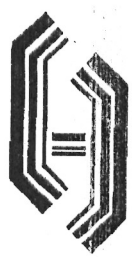
Artigo 156 -
.....

§ 1º - Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182, § 4º, inciso II, o imposto previsto no inciso I poderá:

I - ser progressivo em razão do valor do imóvel; e

II - ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel.

Aqui, a progressividade da alíquota pode ser adotada em atendimento ao princípio da capacidade econômica do contribuinte (§ 1º, art. 145 da Constituição Federal). @



CONAM *consultoria em administração municipal*

Desse modo, quem é o proprietário de um imóvel de maior valor tem, ao menos em tese, maior capacidade econômica que outro, dono de imóvel de menor valor. Daí a razão de cobrar o imposto com base em alíquota também maior.

A CONAM vem manifestando o entendimento de que constitui faculdade do Município adotar ou não essa alíquota progressiva.

A outra espécie de progressividade do imposto em questão está estampada no art. 182, § 4º, II da Constituição Federal.

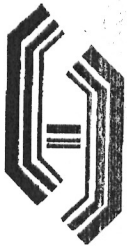
Artigo 182 – A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º – O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

.....

II – imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressiva no tempo.

Q



CONAM consultoria em administração municipal

O dispositivo tem caráter extra-fiscal, visto que tem a finalidade de punir o proprietário que não promove o adequado aproveitamento do imóvel urbano; tem, portanto, natureza punitiva.

Ocorre que esta espécie ainda não pode ser adotada, conquanto tenha sido aprovada a lei federal mencionada no dispositivo, uma vez que a **pena** de parcelamento ou edificação compulsório deve anteceder-la.

No presente caso, o projeto de lei poderia contemplar o primeira espécie de progressividade (a do § 1º, art. 156, Constituição Federal); mas isto não ocorreu. Cuida-se de uma opção do Poder Público, que pode se limitar, como o fez, a estabelecer alíquotas únicas para o imposto predial (0,5%) e para o territorial (3,0).

O projeto de lei, no mais, não apresenta nenhuma irregularidade jurídica, lembrando que, se aprovado, apenas terá eficácia no exercício seguinte, em razão do princípio da anterioridade (art. 150, III, "b", da Constituição Federal).

É o parecer.

RAFAEL AUGUSTO SILVA DOMINGUES
OAB/SP Nº 174.026



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO Nº 1.170, DE 22 DE DEZEMBRO DE 1977.

HELIO DE ALMEIDA BASTOS, Prefeito Municipal de Bebedouro, usando de suas atribuições legais e,

CONSIDERANDO que os lançamentos anuais dos impostos predial e territorial urbanos devem obedecer ao disposto no Código Tributário do Município de Bebedouro, Lei nº 1.244, de 20 de dezembro de 1977, e basearem-se em tabelas genéricas de valores, que fixam os valores unitários;

CONSIDERANDO o interesse e necessidade de atualização do sistema cadastral para o lançamento de tributos sobre imóveis, com base na operação dos dados do cadastro fiscal imobiliário urbano racionalizando o sistema;

CONSIDERANDO a autoridade e competência do Prefeito, segundo o Artigo 178 do Código Tributário do Município de Bebedouro, - para regulamentar através de decreto o Cadastro Imobiliário Fiscal,

DECRETA:-

ARTIGO 1º - A apuração dos valores venais para efeito de lançamento dos impostos predial e territorial urbanos, far-se-á de acordo com as normas e os métodos fixados neste decreto.

I - IMÓVEIS NÃO CONSTRUÍDOS

ARTIGO 2º - O valor do terreno de área até 16.000 (dezes- seis mil) metros quadrados é o produto dos fatores:-

I - G, fator geométrico da área (A), da testada (T) e da profundidade (P) determinado da seguinte forma:

- fator geométrico da área (G) é igual à raiz quadrada do quociente da divisão do produto da multiplicação da área (A) pela testada (T), como dividendo, pela profundidade padrão (P), como divisor;

II - K, fator da valorização dos terrenos dado em cruzeiros, e se obtém pela média mínima dos valores observados (M) no mercado imobiliário para determinada zona pelo fator geométrico do terreno padrão (GP);

III - V, variação do fator de valorização dos terrenos (K): mínimo estipulado para determinada zona até o limite máximo para a zona que é o mínimo da zona de fator de valorização imediatamente maior;

IV - Ke, fator de esquina, refere-se à situação do terreno em relação a quadra e é função do uso predominante no local, da área do terreno (A) e da localização do terreno na área urbana;

V - Kc, fator de correção topográfica, função das condições topográficas e pedológicas do terreno.

ARTIGO 3º - Fica estabelecido o valor da profundidade padrão (P) em 30 (trinta) metros.

ARTIGO 4º - Para os efeitos do presente decreto, consideram-se de esquina os terrenos em que os prolongamentos de seus alinhamentos, quando retos ou das respectivas tangentes, quando curvas, de-



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO 2

ESTADO DE SÃO PAULO

determinem ângulos internos inferiores a 135° (cento e trinta e cinco graus).

ARTIGO 5º - Para apuração do fator geométrico da área (A) e para o lançamento de taxas de serviços urbanos de terrenos de esquina, adotar-se-á apenas a testada que possibilite o melhor aproveitamento da área, exceção feita àqueles ocupados por construções, - para os quais a testada do terreno será encontrada em função da testada que constitua a frente efetiva principal do prédio.

ARTIGO 6º - No caso de terrenos com área superior a 16.000 (dezesesseis mil) metros quadrados, o valor do terreno será corrigido segundo a tabela de fator de correção de gleba (Kg), multiplicado pelo fator K, estabelecido por metro quadrado.

ARTIGO 7º - No cálculo do valor de terrenos internos com frente para logradouros não registrados na tabela de fatores K, será adotado com desconto de 20% (vinte por cento) o fator K de maior expressão correspondente ao logradouro de acesso.

ARTIGO 8º - Nos casos singulares de lotes, particularmente valorizados ou desvalorizados, onde a aplicação do processo estatuído neste decreto possa conduzir, a juízo da Prefeitura, à tributação manifestamente injusta ou inadequada, será adotado o processo de avaliação mais recomendável, de acordo com os métodos modernos - de estimativa de valor de terrenos.

II - IMÓVEIS CONSTRUIDOS

ARTIGO 9º - O valor venal das edificações é o produto - dos fatores:-

I - AU, área construída da unidade autônoma que é a soma da área principal e das dependências edificadas;

II - Vu, valor unitário de reprodução segundo o tipo e a categoria da edificação, estabelecido após pesquisa no mercado imobiliário, por metro quadrado;

III - Ko, fator de obsolescência, depreciação segundo o estado de conservação da edificação atribuído através da idade aparente;

IV - DI, fator de localização da edificação principal no terreno, função da situação da área edificada em relação aos limites do terreno;

V - Fa, fator de altura segundo a situação da unidade no prédio.

VI - Kl, fator de localização predial é função da localização da edificação na cidade, segundo a divisão em zonas.

ARTIGO 10 - A área construída encontrar-se-á através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO 3

ESTADO DE SÃO PAULO

também as superfícies denominadas terraços cobertos ou descobertos.

ARTIGO 11 - Para a determinação do Vu, as edificações - deverão ser enquadradas num dos padrões de construção descritos na Tabela 5; enquadramento esse que se fará em função da identidade do maior número de características e da predominância das edificações quanto ao uso, com a classificação estabelecida na referida - tabela.

ARTIGO 12 - O Vu correspondente aos tipos será considerado o valor médio unitário da edificação, abrangendo, portanto, - todas as suas peças constitutivas.

ARTIGO 13 - Nos casos singulares de edificações especiais, particularmente valorizadas ou desvalorizadas, onde a aplicação do método avaliativo ora estatuído possa conduzir, a juízo da Prefeitura, a tratamento fiscal injusto ou inadequado, adotar-se-á critério especial, sujeito à aprovação do órgão técnico competente.

ARTIGO 14 - Quando houver no mesmo terreno, mais de uma unidade com economia autônoma, o cálculo do valor do imóvel será desdobrado para cada economia, da seguinte forma:-

- Valor do imóvel para cada economia (VI) é igual ao valor de todo terreno (VT) multiplicado pela fração ideal da unidade (Fi), somado ao valor da área - construída da unidade (AU).

ARTIGO 15 - A fração ideal (Fi) constante do artigo anterior será obtida do seguinte modo:-


- Fração ideal (Fi) é igual ao quociente da divisão da área construída de cada unidade (AU) com economia autônoma pela área edificada total do terreno (AET).

III - DISPOSIÇÕES GERAIS

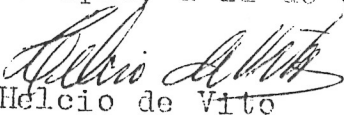
ARTIGO 16 - Ficam aprovadas as tabelas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08 anexas que fazem parte integrante deste decreto.

ARTIGO 17 - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Bebedouro, 22 de dezembro de 1977.


Helio de Almeida Bastos
Prefeito Municipal

Publicado na Secretaria da Prefeitura Municipal, a 22 de dezembro de 1977.


Helcio de Vito
Secretário



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA 01

K - Fator de Valorização dos Terrenos

V - Variação do Fator de Valorização dos Terrenos

ZONA	DISCRIMINAÇÃO	K CR\$ GP	V
01	Ruas limítrofes das Praças Monsenhor Aristides e Barão do Rio Branco exclusive a Rua Francisco Inácio	33.000,00	1,0 a 1,5
02	Rua Cel. João Manoel entre as Ruas Prudente de Moraes e Rubião Júnior	23.100,00	1,0 a 1,4
03	Toda a área contígua ao centro urbano excluídas as ruas das zonas 01 e 02 e os bairros especificados nas zonas 04 a 09	6.600,00	1,0 a 3,5
04	Todos os imóveis com testada para as Avenidas Raul Furquim e Sérgio Sessa Stamato e toda a área dos bairros Jardim N.S. Aparecida, Jardim Casagrande e parte comercial da Vila Major Cícero de Carvalho	6.600,00	1,0 a 3,5
05	Toda a área dos bairros Jardim Ciranda, - parte residencial da Vila Major Cícero de Carvalho, Jardim Paraíso, Vila Maria, Conjunto Primavera, Jardim Esplanada e Jardim Luciana	4.950,00	1,0 a 1,4
06	Toda a área dos bairros Jardim Marajá, Vila Elizabeth, Vila Sanderson, Vila Cruzeiro, Jardim do Sonho, Vila São João, Vila Paulista e Jardim Novo Lar	2.310,00	1,0 a 2,1
07	Toda a área dos bairros Parque Residencial Santo Antonio, Parque Residencial - Irmãos Furquim, Jardim Estoril e Jardim Três Marias	1.320,00	1,0 a 1,8
08	Toda a área do Parque Industrial	990,00	-
09	Toda a área dos bairros Vila Santa Terezi- nha, Jardim Aeroporto, Jardim Boa Vista, - Alto do Sumaré, Vila California, prolonga- mento do Boa Vista e Vila Bom Retiro	660,00	1,0 a 2,0

Os valores K se constituem no mínimo para a referida zona e valorizarão segundo V ao aproximarem de zona de maior valor.

Nos distritos e povoados os valores serão calculados pela zona 09, com 50% de desconto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA 02

Ke - Fator de Esquina

ZONAS	USO	ÁREA MÁXIMA	Ke
01 e 02	Residencial	igual ao quadrado P (900 m ²)	1,10
	Comercial	igual ao quadrado P (900 m ²)	1,50
	Industrial	qualquer	1,20
03	Residencial	igual ao quadrado P (900 m ²)	1,05
	Comercial	igual ao quadrado P (900 m ²)	1,30
	Industrial	qualquer	1,10
04	Residencial	igual ao quadrado de P(900 m ²)	1,00
	Comercial	igual ao quadrado de P(900 m ²)	1,20
	Industrial	qualquer	1,00
5,6,7	Residencial	igual ao quadrado de P(900 m ²)	0,75
	Comercial	igual ao quadrado de P(900 m ²)	1,15
	Industrial	qualquer	1,00
8 e 9	Residencial	igual ao lote padrão (330 m ²)	0,70
	Comercial	igual ao lote padrão (330 m ²)	1,00
	Industrial	qualquer	1,00

NOTA:- 1) - enquadram-se os imóveis de uso misto pela atividade de maior fator

2) - Enquadram-se os terrenos pelo uso predominante na zona



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

T A B E L A 03

Kc - Fator de Correção Topográfica e Pedológica

	DISCRIMINAÇÃO	Kc
Topografia	1 - Aclive	0,9
	2 - Declive	0,8
	3 - Topografia Irregular	0,8
	4 - Dimensões Irregulares	0,8
	5 - Combinação 1, 2, 3 e 4	0,7
Pedologia	1 - Rochoso	0,7
	2 - Alagado	0,6
	3 - Mangue, Vossoroca	0,5
	4 - Inundável	0,7
	5 - Combinação 1, 2, 3 e 4	0,5



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA 04

Kg - Fator de Gleba

Área (m2) até	Fator	Área (m2)até	FATOR
16.000	0,684	80.000	0,461
18.000	0,663	85.000	0,454
20.000	0,646	90.000	0,449
22.000	0,633	95.000	0,444
24.000	0,617	100.000	0,436
26.000	0,606	120.000	0,419
28.000	0,595	140.000	0,404
30.000	0,585	160.000	0,392
32.000	0,576	180.000	0,381
34.000	0,560	200.000	0,372
38.000	0,553	250.000	0,355
40.000	0,545	300.000	0,342
42.000	0,540	350.000	0,331
44.000	0,533	400.000	0,322
46.000	0,527	450.000	0,315
48.000	0,521	500.000	0,310
50.000	0,517	600.000	0,302
55.000	0,505	700.000	0,296
60.000	0,494	800.000	0,291
65.000	0,485	900.000	0,289
70.000	0,476	1.000.000	0,288
75.000	0,469	ou mais	



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

T A B E L A 05

Vu - Valor Unitário de Construções

1 - RESIDENCIAL - HABITAÇÕES PARTICULARES

01 - FINO: - São habitações de acabamento fino e preocupação de estilo arquitetônico; isoladas, geralmente com emprego de laje de concreto armado ou mista; - contendo sala-living, sala de jantar, lavabo, copa-cozinha completa com armários, embutidos, 2 banheiros completos, jardins decorativos, edículas e garagem - para 2 ou mais carros.

Padrões de acabamento: - a) - Revestimentos externos da fachada, especiais, como mármore, pedra, pastilhas, litocerâmica ou equivalentes. b) Pisos externos de pedra, cerâmica ou equivalentes. c) Revestimentos - externos: acabamento fino e esmerado: Pintura à base de gesso, éolo, massa plástica ou similar. Tacos - em desenho, pisos e escadas de mármore, granilite, - cerâmica, pastilhas ou materiais equivalentes. Azulejos brancos ou de cor, de 1ª qualidade, com altura superior a 2,00 m na copa, cozinha, lavabo e banheiro. Peitoris e bancalotas de mármore. Decorações, eventual existência de lareira e outras instalações para o completo conforto. d) Persianas ou venezianas de tipos especiais com grades de ferro decorativas. Caixilhos de correr em grandes vãos. Armários embutidos com revestimento interno. Esquadrias de cabreúva, imbuida ou madeiras de lei, com bom acabamento.

Vu CR\$ 2.300,00

02 - BOM: - São habitações com acabamento econômico e simples, porém bom: semi-isoladas ou isoladas, com alvenaria de tijolos, contendo sala-living, lavabo, copa-cozinha, dois ou três dormitórios com armários embutidos, banheiro completo, jardins simples e edículas. Garagem para um carro.

Padrões de Acabamento: - a) Revestimento externo - com argamassa de cal e areia ou massa raspada. -



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

Aplicações de pedra, pastilha ou similar na fachada principal. b) Pisos externos em concreto simples e áreas junto à fachada com pedras, cacos de cerâmica ou equivalentes. c) Revestimentos - internos: Pintura a óleo ou massa plástica nas principais peças e têmpera ou meia têmpera nas demais. Azulejo até a altura de 1,50 m. Tacos de peroba e pisos de cerâmica. Venezianas e vitreaux comuns, grades de proteção na fachada. Armários embutidos nas principais peças, sem revestimentos internos. Esquadrias simples e de boa qualidade. e) Instalações hidráulicas: Banheiro completo branco ou em cores em uma única peça, nas proximidades dos dormitórios. Instalação completa de água fria, além de água quente em algumas peças do banheiro e cozinha.

Valor por metro quadrado.....CR\$ 1.500,00

03 - MÉDIO:- São habitações de padrão econômico e simples, geminadas ou semi-isoladas, com alvenaria de tijolos, contendo, geralmente, sala, dois dormitórios, banheiro e cozinha.

Padrões de Acabamento - a) Revestimento externo de argamassa de cal e areia, com a eventual existência de reduzidas aplicações de revestimentos especiais na fachada principal. b) Pisos externos de concreto ou pedra. c) Revestimentos internos: Pintura à têmpera na sala e caiação nas demais peças. Barras de estuque lúcido ou azulejo de inferior qualidade. Ladrilhos hidráulicos na cozinha e banheiro. Tacos de peroba. d) Venezianas e vitreaux comuns. Ausência de grades de proteção e armários embutidos. e) Instalação hidráulica: banheiro com o máximo de 3 peças.

Valor por metro quadrado.....CR\$ 1.000,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

- 04 - ECONÔMICO - São habitações de construção modesta, com alvenaria de tijolos, contendo, geralmente, dois ou três cômodos, banheiro e cozinha.
- Padrões de Acabamento - a) Revestimento externo de argamassa de cal e areia. Fachada simples. b) Pisos externos de pouca largura ao redor da edificação. Inexistência de edículas. c) Revestimento Interno: caiação. Pisos de soalho de tábuas de peroba. Predominância de ladrilhos hidráulicos. Barras a óleo. Ausência de lajes de concreto. Forros de madeira ou estuque. d) Venezianas comuns. Portas de pinho calha ou outro - qualquer tipo padronizado. e) Instalação hidráulica. Banheiro com o máximo de 3 peças e aparelhos de 2ª no corpo do prédio. Banheira não embutida ou box.
- Valor por metro quadrado.....CR\$ 680,00
- 05 - MODESTO - São habitações de construções simples, com alvenaria de tijolos, contendo, geralmente, dois cômodos, banheiro e cozinha.
- Padrões de Acabamento - a) Revestimento externo simples ou inexistente. Ausência de preocupação com a fachada. b) Revestimento interno: Caiação. Pisos cimentados e de ladrilhos hidráulicos. Inexistência de forros. c) Janelas comuns de madeira. Vitreaux tipo basculante. Portas comuns de madeira. d) Instalações hidráulicas: Banheiro com no máximo 2 peças ou fora do corpo do prédio.
- Valor por metro quadrado.....CR\$ 450,00
- 06 - INFERIOR - São habitações de construção humilde, - parciais ou inacabadas, com alvenaria de tijolos ou de barro, madeira ou similar.
- Padrões de Acabamento - de nível inferior
- Valor por metro quadrado.....CR\$ 300,00
- 2 - RESIDENCIAL - HABITAÇÕES MÚLTIPLAS
- 11 - FINO - São edifícios com fino acabamento. Estrutura comum ou ainda de laje de caixão - perdido: com vários pavimentos, elevadores para a parte social e de serviço, de luxo. Halls - nobres de entrada com revestimentos especiais,



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

como mármore, pastilhas ou equivalentes. Garagem com "boxes". Jardins decorativos. Unidades habitacionais, contendo sala-living, sala de jantar, 3 ou 4 dormitórios com armários embutidos, 2 banheiros completos, lavabo, copa-cozinha com armários, dependências para empregada, lavanderia, área de serviço.

Tipo de Acabamento - a) Pisos: tacos de madeira de lei ou parquet, mármore, grês cerâmico e pastilhas, granito polido, parquet vinílico, mosaico romano. b) Revestimento: emboço e reboço, azulejos de 1ª em cor com arremates, pastilhas cerâmicas, mármore, fulget, papel e tecido plastificado. c) Forros laje de concreto revestida, material acústico, placas de gesso, etc. d) Soleiras e Peitoris: mármore, granito. e) Esquadrias com ferragens: madeira de lei, perfilados de ferro pesados, alumínio, aço inoxidável e ferragens pesadas ou de luxo. f) Aparelhos sanitários de 1ª qualidade em cores, válvula de descarga automática de botão ou alavanca, metais cromados italianos ou similar, aço inoxidável. g) Vidros: - duplos, triplos, Rayban, cristal temp. h) Instalações hidráulicas e elétrica: água quente e fria, luz, força, telefone, minuteria, antenas de rádio e televisão. i) Pintura: forros em pintura lavável, paredes com massa corrida, pintura a óleo, plástico, esmalte em esquadrias, verniz.

Valor por metro quadrado.....CR\$ 1.500,00

- 12 - MÉDIO - São edifícios com acabamento econômico e simples, porém bom. Estrutura comum de lajes maciças: 4 ou mais pavimentos, inclusive térreo, com elevadores desde que o número de pavimentos seja superior a 4, inclusive térreo. Halls de dimensões médias com revestimentos especiais em pequenas áreas. Existência de garagem ou pátio para estacionamento de carros. Unidades habitacionais privadas contendo sala-living, dois ou



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

três dormitórios com armários embutidos, banheiro com o máximo de 3 peças, copa-cozinha, dependências para empregada, lavabo e área de serviço.

Tipo de Acabamento - a) Pisos: tacos de madeira de 1ª qualidade, soalhos de tábuas corridas, ladrilho cerâmico, granilite. b) Revestimentos: emboço e reboço, azulejos de 1ª qualidade branco, com arremate, pastilhas cerâmicas. c) Forros: laje de concreto revestida. d) Soleira e peitoris: granilite ou equivalente. e) Esquadrias com ferragens, madeira, perfilados de ferro médio e ferragens médias. f) Instalações hidráulica e elétrica: água fria e quente, luz, força, minuteria, telefone e campainha. g) Aparelhos sanitários: de 1ª qualidade em branco, caixa de descarga automática, metais cromados - lisos. h) Vidros: simples, duplos, fantasia. i) Pintura: caiação em forros, gesso-cola, pintura lavável à base d'água, óleo ou plástico, esmalte ou meio esmalte em esquadrias, verniz.

Valor por metro quadrado.....CR\$ 1.000,00

- 13 - ECONÔMICO - São edifícios com acabamento econômico e simples. Estrutura comum de lajes maciças; geralmente tem 4 pavimentos, inclusive térreo, sem elevadores. Halls de dimensões reduzidas com ausência de decorações. Unidades habitacionais privativas contendo sala, 1 ou 2 dormitórios, banheiro com o máximo de 3 peças, cozinha, área de serviço.

Tipo de Acabamento - a) Pisos: tacos de peroba, tijolo prensado, ladrilhos hidráulicos, cimentado. b) Revestimentos: a uma demão, barra lisa, estuque lúcido, ladrilho hidráulico. c) Forros: madeira ou material prensado, estuque. d) Esquadrias com ferragens, madeira ou material prensado, perfilados - leves de ferro e ferragens leves. e) Instalações hidráulica e elétrica: água fria, luz, força, telefone e campainha. f) Aparelhos Sanitários: 2ª qualidade, branco, caixa de descarga externa, - -



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

metais niquelados lisos. g) Vidros:simples ou duplos, fantasia. h) Pintura:caiação e meia têmpera em forros e paredes,caiação externa, óleo em esquadrias.

Valor por metro quadrado.....CR\$ 680,00

3 - COMERCIAL - SALAS E ESCRITÓRIOS

21 - FINO: São edificações com acabamento fino.Estrutura comum ou ainda de laje de caixão perdido. Instalações sanitárias privativas. Mesmas características descritas no tipo 11

Valor por metro quadrado.....CR\$ 1.500,00

22 - MÉDIO: São edificações com acabamento econômico e simples, porém bom. Estrutura comum. Instalações sanitárias privativas. Mesmas características de acabamento descritas no tipo 12

Valor por metro quadrado.....CR\$ 1.000,00

23 - ECONÔMICO: São edificações com acabamento econômico e simples. Estrutura comum. Mesmas características de acabamento descritas no tipo 13.

Valor por metro quadrado.....CR\$ 680,00

4 - COMERCIAL - SALÕES E ARMAZÉNS

31 - FINO: São edificações com grandes pés-direitos, com mais de 4 metros; paredes de 1 tijolo, reforçadas com colunas de concreto armado, tendo no respaldo vigas ou cintas de amarração. No caso de grandes vãos, de 15 metros ou mais, a estrutura do telhado compreende tesouras de maior porte e resistência.

Tipo de Acabamento - Pisos de ladrilhos cerâmicos ou tacos de peroba. Barra de azulejos de 1ª qualidade, brancos ou em cores. Forro de estuque, às vezes com molduras e decorações em gesso. Portas com grade de ferro. Instalações hidráulica e elétrica: aparelhos finos de iluminação("plafoniers", sancas, lustres de ferro batido, etc.); sanitários, contendo "toilettes -



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

para senhoras, com lavatórios, WC e bidés, e para homens, com lavatórios, WC e mictórios. Pintura a óleo batido ou massa plástica, Decorações Artísticas.

Valor por metro quadrado.....CR\$ 1.000,00

- 32 - MÉDIO - São edificações com grandes pés-direitos, paredes de 1 tijolo, com grandes variações quanto à estrutura, por estar relacionada aos fins a que se destina a edificação.

Tipo de Acabamento - Pisos de ladrilho hidráulico. Barra de azulejo branco ou estuque lúcido. Forro de estuque ou madeira. Portas de frente, em geral, de ferro ondulado e janelas com caixilhos de ferro, fixos ou basculantes. Instalações hidráulica e elétrica. Sanitários contendo lavatório, WC e mictório. Existência ou não de mezaninos. Pintura a têmpera.

Valor por metro quadrado.....CR\$ 680,00

- 33 - ECONÔMICO - São edificações comuns, mais caracterizadas como salões, de pés-direitos normais, sem grandes ou notáveis detalhes de estrutura ou estilo.

Tipo de Acabamento - Pisos de ladrilho hidráulico ou cimentados. Instalações hidráulica e elétrica. Sanitários contendo lavatório, WC e mictório. Caição.

Valor por metro quadrado.....CR\$ 450,00

5 - INDUSTRIAL

- 41 - ESPECIAIS - São construções de um ou mais pavimentos, com estrutura de concreto armado ou aço para vencer grandes vãos, de pé-direito superior a 5 metros. Cobertura de fibro-cimento ou amianto-cimento corrugadas. Forros de estuque. Paredes revestidas com barras impermeabilizadas com azulejos, inclusive nas instalações sanitárias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

Fachadas com caixilhos de ferro basculantes e revestidos. Instalações hidráulica e elétrica. Ar condicionado. Aparelhos de iluminação artificial fluorescentes. Pisos com embasamentos e estruturas próprias para apoio, fixação de máquinas. Instalações acessórias independentes. Divisões internas para escritórios, laboratórios, etc. Instalações sanitárias completas, de primeira qualidade. Pintura meia têmpera, óleo ou similar.

Valor por metro quadrado.....CR\$ 1.000,00

- 42 - COMUNS - São construções de um pavimento, com estrutura de concreto armado, ou alvenaria - com vãos médios, de pé-direito inferior a 5 metros. Cobertura de fibro-cimento ou telhas, com lanternim. Revestimento com argamassa de cal e areia. Barra lisa de cimento. Pisos de concreto reforçado. Fachadas simples com caixilhos de concreto de ferro, fixo ou basculante com vidros simples. Instalações hidráulica e elétrica. Divisões internas para escritórios, laboratórios, etc. Sanitários completos e de boa qualidade. Pintura: caiação ou meia têmpera.

Valor por metro quadrado.....CR\$ 680,00

- 43 - BARRACOES - São construções com estrutura de alvenaria. Cobertura com telhas de barro ou fibro-cimento sem lanternim. Revestimento com argamassa de cal e areia. Barra lisa de cimento ou concreto simples. Fachadas simples com ou sem caixilhos de concreto com vidros simples. Instalações hidráulica e elétrica. Sanitários incompletos e simples. Pintura: caiação.

Valor por metro quadrado.....CR\$ 450,00

6 - CONSTRUÇÕES DE CARACTERÍSTICAS INTERMEDIÁRIAS

As construções cujas características não se enquadrem nos ti



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

tipos previstos, a estimativa do custo-de-construção é feita em função do maior número de características da edificação com as dos tipos previstos acima.

7 - EDIFICAÇÕES ESPECIAIS

Nos casos singulares de edificações especiais, que não se enquadram, de modo algum, em qualquer dos tipos previstos, onde a estimativa do custo-de-construção puder induzir a critérios - inadequados, a apuração do custo-de-construção é feita por comparação com edificações análogas e já avaliadas, tendo-se em vista as características peculiares.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA 06

Ko - Fator Obsolescência

Idade da Construção: I = nº de anos					
	I	Ko		I	Ko
Até	1	1,00		26	0,57
	2	0,97		28	0,53
	4	0,93		30	0,50
	6	0,90		32	0,47
	8	0,87		34	0,43
	10	0,83		36	0,40
	12	0,80		38	0,37
	14	0,76		40	0,33
	16	0,73		42	0,30
	18	0,70		44	0,27
	20	0,67		46	0,23
	22	0,63		48	0,19
	24	0,60		50	0,17

NOTA: Acima de 50 anos, o valor residual R=0,17



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA 07

DI - Correção de Vu segundo os tipos de Edificação

Tipo	Sub-Tipo	Fator
1. CASA	1.1 - Alinhada/isolada.....	0,9
	1.2 - Alinhada/superposta.....	0,7
	1.3 - Alinhada/conjugada.....	0,7
	1.4 - Alinhada/geminada.....	0,6
	1.5 - Recuada/isolada	1,0
	1.6 - Recuada/superposta.....	0,8
	1.7 - Recuada/conjugada	0,8
	1.8 - Recuada/geminada	0,7
2. APARTAMENTO	2.1 - de frente	1,0
	2.2 - de fundos	0,9
3. ESCRITÓRIO	3.1 - Conjunto	1,0
	3.2 - Sala	0,8
4. LOJA	4.1 - c/residência	1,0
	4.2 - s/residência	0,8
5. GALPÃO	1,0
6. TELHEIRO	1,0
7. INDUSTRIAL	1,0
8. ESPECIAL	1,0



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA Nº 08

KI - Fator de Localização Predial

ZONA	KI
01	1,0
02	0,8
03	0,8
04	1,0
05	0,8
06	0,8
07	0,7
08	0,6
09	0,5