



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

195

PROJETO DE LEI Nº /2011

Dá nova redação ao art. 3º da Lei nº 2.939, de 15 de outubro de 1993, que dispõe sobre a Planta de Valores necessária a determinação dos valores venais dos imóveis urbanos, para cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano, e dá outras providências

JOÃO ANTONIO SALGADO RIBEIRO, Prefeito Municipal, faz saber que a Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º. O Art. 3º e seus parágrafos, da Lei 2.939, de 15 de outubro de 1993, que dispõe sobre a Planta de Valores necessária para determinação dos valores venais dos imóveis urbanos, passa a vigorar com a seguinte redação:

“ Art. 3º. Os valores unitários de metro quadro de construção são fixados por TIPO e PADRÃO de construção, na forma deste artigo.

§ 1º. O valor unitário de metro quadrado de construção será obtido pelo enquadramento da construção num dos TIPOS constantes da TABELA TIPOS E PADRÕES DE CONSTRUÇÃO, parte integrante desta Lei, em função da sua área predominante, e no PADRÃO de construção cujas características mais se assemelhem às suas.

§ 2º. O valor unitário de metro quadrado de construção por TIPO e PADRÃO é o fixado na tabela abaixo:

TIPO	PADRÃO	VALOR em UFMP
TIPO I – RESIDENCIAL HORIZONTAL (Residências térreas e assobradadas, com ou sem subsolo)	PADRÃO 1	7,7223
	PADRÃO 2	8,9116
	PADRÃO 3	11,0389
	PADRÃO 4	14,1098
TIPO II – RESIDENCIAL VERTICAL (Prédios de apartamentos)	PADRÃO 1	8,0202
	PADRÃO 2	9,9353
	PADRÃO 3	12,6988
	PADRÃO 4	14,1098



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

<i>TIPO III – COMERCIAL - Imóveis comerciais, de serviços ou mistos, com um ou mais pavimentos, com ou sem subsolo</i>	<i>PADRÃO 1</i>	<i>8,0202</i>
	<i>PADRÃO 2</i>	<i>9,9353</i>
	<i>PADRÃO 3</i>	<i>12,6988</i>
<i>TIPO IV - Barracões, galpões, telheiros, postos de serviço, armazéns, depósitos, utilizado em geral para fins industriais.</i>	<i>PADRÃO 1</i>	<i>6,1611</i>
	<i>PADRÃO 2</i>	<i>8,0536</i>
	<i>PADRÃO 3</i>	<i>10.4572</i>

§ 3º. O valor de cada construção resultará da multiplicação da área total pelo valor unitário de metro quadro fixado para cada TIPO e PADRÃO de construção, na forma do § 2º, multiplicando-se o resultado obtido pelo fator de depreciação e fator de correção, segundo o estado de conservação de que trata o Anexo III e IV, conforme fórmula abaixo.

Fórmula : $VV = Ac * Rc * Dc * Fc$, onde, VV = Valor venal;
Ac=Área da Construção; Rc=Valor atribuído para cada Tipo e Padrão na forma da tabela de que trata o §2º ; Dc = Fator de depreciação por conservação; Fc = Fator de correção .

§ 4º. Nos casos de lançamento de impostos sobre loteamentos novos ou sobre imóveis até então não tributados, os valores serão fixados por uma Comissão designada pelo Prefeito Municipal. Estes valores serão determinados por analogia e semelhança com base nos imóveis vizinhos, já determinados na Planta de Valores. ”

Art. 2º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Pindamonhangaba, 13 de dezembro de 2011.


João Antonio Salgado Ribeiro
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

MENSAGEM Nº 140 / 2011

Dá nova redação ao art. 3º da Lei nº 2.939, de 15 de outubro de 1993, que dispõe sobre a Planta de Valores necessária a determinação dos valores venais dos imóveis urbanos, para cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano, e dá outras providências

Exmo. Sr.
Vereador Ricardo Alberto Pereira Piorino
DD. Presidente da Câmara de Vereadores de
Pindamonhangaba/SP

Senhor Presidente,

Encaminhamos pela presente Mensagem a essa Casa Legislativa o Projeto de Lei em apartado que **dá nova redação ao art. 3º da Lei nº 2.939, de 15 de outubro de 1993, que dispõe sobre a Planta de Valores necessária a determinação dos valores venais dos imóveis urbanos, para cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano, e dá outras providências.**

Visa o presente projeto a alteração do art. 3º da Lei nº 2.939/2011 que trata da Planta de Valores do Município.

A alteração propõe definir os critérios para apuração do valor venal das edificações, utilizando-se valores unitários de metro quadrado de construção, fixados por Tipo e Padrão de construção, em função da área predominante.

É proposta a criação de quatro tipologias, sendo: TIPO I – Residencial Horizontal, TIPO II – Residencial Vertical, TIPO III – Comercial e TIPO IV- Barracões, galpões, telheiros, postos de serviço, armazéns, depósitos. Os tipos criados foram divididos em padrões de acordo com suas especificações, nos termos da TABELA DE TIPOS E PADRÕES DE CONSTRUÇÕES que integra o projeto de lei.

Portanto, Senhor Presidente, por se tratar de matéria de extrema importância, é fundamental a aprovação do presente projeto para reverter em benefícios imediatos para o funcionalismo, e para isso invocamos o Art. 44 da Lei Orgânica Municipal, para que se vote em caráter de urgência, no melhor tempo possível.

No ensejo, reiteramos a V. Exa. os protestos de elevada estima e consideração, homenagem que peço seja extensiva a todos os Nobres Vereadores, que integram essa Casa de Leis.

Pindamonhangaba, 13 de dezembro de 2011.


João Antonio Salgado Ribeiro
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA
TIPOS E PADRÕES DE CONSTRUÇÃO

TIPO I

RESIDENCIAL HORIZONTAL

Residências térreas e assobradadas, com ou sem subsolo

TIPO I

PADRÃO 1

- Arquitetura modesta; vãos e aberturas pequenos; esquadrias pequenas e simples de ferro ou madeira.
- Estrutura de alvenaria simples.
- Acabamento externo: sem revestimento ou com revestimento rústico; pintura a cal.
- Acabamento interno: paredes rebocadas; pisos de cimento ou de cacos cerâmicos; forro simples ou ausente; pintura a cal.
- Dependências: máximo de dois dormitórios.
- Instalações elétricas e hidráulicas: mínimas.

TIPO I

PADRÃO 2

- Arquitetura modesta; vãos e aberturas pequenos; esquadrias pequenas e simples de ferro ou madeira
- Estrutura de alvenaria ou de concreto armado revestido.
- Acabamento externo: paredes rebocadas; pintura a cal ou látex.
- Acabamento interno: paredes rebocadas, geralmente azulejos até meia altura; pisos de cerâmica ou tacos; forro de laje; pintura a cal ou látex.
- Dependências: máximo de três dormitórios; banheiro interno com até três peças, eventualmente um WC externo; abrigo externo para tanque; eventualmente abrigo para carro ou despejo externo.
- Instalações elétricas e hidráulicas: simples e reduzidas.

TIPO I

PADRÃO 3

- Arquitetura simples; vãos médios (3 a 6 m); esquadrias comuns de ferro, madeira ou alumínio.
- Estrutura de alvenaria ou de concreto armado revestido.
- Acabamento externo: paredes rebocadas ou revestidas com pastilhas, litocerâmicas ou pedras brutas; pintura à látex.
- Acabamento interno: paredes rebocadas, massa corrida, azulejos simples; pisos cerâmicos, tacos ou carpete; forro de laje; armários embutidos; pintura à látex ou similar.
- Dependências: até dois banheiros internos, eventualmente um WC externo; área de serviço com quarto de empregada; abrigo para carro.
- Instalações elétricas e hidráulicas: compatíveis com o tamanho da edificação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

TIPO I
PADRÃO 4
- Arquitetura: preocupação com estilo e forma; vãos grandes; esquadrias de madeira, ferro, alumínio ou alumínio anodizado, de forma, acabamento ou dimensões especiais.
- Estrutura de alvenaria, concreto armado revestido ou aparente.
- Acabamento externo: revestimento condicionado geralmente pela arquitetura, com emprego comum de: massa fina, pedras, cerâmicas, revestimentos que dispensam pintura; pintura à látex, resinas ou similar.
- Acabamento interno: massa corrida, azulejos decorados, lambris de madeira; pisos cerâmicos, de pedras polidas, tábuas corridas, carpete; forro de laje ou madeira nobre; armários embutidos; pintura à látex ou similar.
- Dependências: três ou mais banheiros com louças e metais de boa qualidade; até quatro das seguintes dependências: escritório, sala de TV ou som, biblioteca, área de serviço, abrigo para dois ou mais carros, salão de festas, salão de jogos, jardim de inverno, lareira.
- Dependências acessórias: até três das seguintes: jardins amplos, piscina, vestiário, sauna, quadra esportiva.
- Instalações elétricas e hidráulicas: completas e compatíveis com o tamanho da edificação.
TIPO II
RESIDENCIAL VERTICAL
Prédios de apartamentos
TIPO II
PADRÃO 1
- Arquitetura modesta; vãos e aberturas pequenos; esquadrias pequenas e simples de ferro ou madeira.
- Estrutura de alvenaria auto-portante ou de concreto armado.
- Acabamento externo: sem revestimento ou com revestimento simples, pintura a cal ou especial substituindo o revestimento.
- Acabamento interno: revestimento rústico; piso cimentado ou de cacos cerâmicos; pintura a cal ou similar.
- Dependências: ausência de quarto para empregada; ausência de garagem.
- Instalações elétricas e hidráulicas: mínimas; aparentes.
TIPO II
PADRÃO 2
- Arquitetura modesta; vãos e aberturas pequenos; esquadrias pequenas e simples de ferro ou madeira.
- Estrutura de alvenaria auto-portante ou de concreto armado.
- Acabamento externo: paredes rebocadas; pintura a cal ou látex.
- Acabamento interno: paredes rebocadas, azulejos até meia altura; pisos de cerâmica ou tacos; pintura a cal ou látex.
- Dependências: até dois dormitórios; um banheiro e eventualmente WC, eventual existência de vagas de uso comum para estacionamento junto a pilotis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

- Elevadores: existência condicionada, em geral, pelo número de pavimentos.

- Instalações elétricas e hidráulicas: simples e reduzidas.

TIPO II

PADRÃO 3

- Arquitetura simples; vãos e aberturas médios; esquadrias de ferro, madeira ou alumínio.

- Estrutura de concreto armado, revestido ou aparente.

- Acabamento externo: paredes rebocadas, revestidas com pastilhas; pintura à látex ou similar.

- Acabamento interno: paredes rebocadas, massa corrida, azulejos simples ou decorados; pisos cerâmicos, granilite ou similares, tacos, carpete; armários embutidos; pintura à látex ou similar.

- Dependências: até três dormitórios; até dois banheiros e eventualmente WC; geralmente com quarto de empregada; até uma vaga de garagem por apartamento.

- Dependências acessórias de uso comum: salão de festas, salão de jogos, jardins, "play-ground". Instalações elétricas e hidráulicas: compatíveis com o tamanho da edificação.

TIPO II

PADRÃO 4

- Arquitetura: preocupação com estilo e forma; normalmente com sacada; eventualmente apartamentos duplex ou diferenciados de cobertura; esquadrias de ferro, madeira, alumínio ou alumínio anodizado.

- Estrutura de concreto armado, revestido ou aparente.

- Acabamento externo: paredes rebocadas, relevos ou revestimentos que dispensam pintura; pintura à látex, resinas ou similares.

- Acabamento interno: fino, com massa corrida, papel de parede, lambris de madeira, azulejos decorados; pisos cerâmicos ou de pedras polidas, tábuas corridas, carpete; armários embutidos; pintura à látex, resinas ou similar.

- Dependências: três ou mais dormitórios; três ou mais banheiros, com louças e metais de alta qualidade, incluindo normalmente suíte, eventualmente com "closet", lavabo; dependências para até dois empregados; até três vagas de garagem por apartamento; eventualmente com adegas.

- Dependências acessórias de uso comum: até quatro das seguintes: salão de festas, salão de jogos, jardins, "play-ground", piscina, sauna, quadra esportiva, sistema de segurança.

- Elevadores: social, eventualmente com "hall" privativo, e elevador de serviço de uso comum.

- Instalações elétricas e hidráulicas: completas e compatíveis com o tamanho da edificação.

TIPO III

COMERCIAL

Imóveis comerciais, industriais, de serviços ou mistos,

com um ou mais pavimentos, com ou sem subsolo



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

TIPO III
COMERCIAL
PADRÃO 1
- Arquitetura: vãos e aberturas pequenos; caixilho simples de ferro ou madeira; vidros comuns.
- Estrutura de alvenaria simples.
- Acabamento externo: paredes rebocadas; pintura a cal ou látex.
- Acabamento interno: paredes rebocadas, barra lisa; piso cimentado ou cerâmico; forro simples ou ausente; pintura a cal ou látex.
- Instalações sanitárias: mínimas.
TIPO III
COMERCIAL
PADRÃO 2
- Arquitetura: vãos médios (em torno de 8 m); caixilhos de ferro ou madeira, eventualmente de alumínio; vidros comuns.
- Estrutura de alvenaria ou de concreto armado, revestido.
- Acabamento externo: paredes rebocadas, pastilhas, litocerâmicas; pintura à látex ou similar.
- Acabamento interno: paredes rebocadas, revestidas com granilite, azulejos até meia altura; pisos cerâmicos, granilite, tacos, borracha; forro simples ou ausente; pintura à látex ou similar.
- Circulação: corredores de circulação, escadas e/ou rampas estreitos; eventualmente elevador para carga.
- Instalações sanitárias: banheiros privativos ou de uso comum, compatíveis com o uso da edificação.
TIPO III
COMERCIAL
PADRÃO 3
- Arquitetura: preocupação com o estilo; grandes vãos; caixilhos de ferro, alumínio ou madeira; vidros temperados.
- Estrutura de concreto armado, revestido ou aparente.
- Acabamento externo: revestimento com pedras rústicas ou polidas, relevos, painéis metálicos, revestimentos que dispensam pintura; pintura à látex, resinas ou similar.
- Acabamento interno: preocupação com a arquitetura interna; massa corrida, azulejos decorados, laminados plásticos; pisos cerâmicos, laminados, granilite, carpete; forros especiais; pintura à látex, resinas ou similar.
- Circulação: corredores de circulação, escada e/ou rampas largos; eventualmente com escadas rolantes e/ou elevadores.
- Instalações sanitárias: banheiros privativos ou de uso comum; louças e metais de boa qualidade.
- Dependências acessórias: existência de garagens ou vagas para estacionamento; eventual existência de



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

plataformas para carga ou descarga.
- Instalações especiais: instalações para equipamentos de ar condicionado central, de comunicação interna e de segurança contra roubo; câmaras frigoríficas.
TIPO IV
Barracões, galpões, telheiros, postos de serviço, armazéns, depósitos
TIPO IV
PADRÃO 1
- Um pavimento.
- Pé direito até 4 m.
- Vãos até 5 m.
- Arquitetura: sem preocupação arquitetônica; fechamento lateral de até 50% em alvenaria de tijolos ou blocos; normalmente sem esquadrias; cobertura com telhas de barro ou de fibrocimento de qualidade inferior.
- Estrutura de madeira, eventualmente com pilares de alvenaria ou concreto; cobertura apoiada sobre estrutura simples de madeira.
- Revestimentos: acabamento rústico; normalmente com ausência de revestimentos; piso em terra batida ou simples cimentado; sem forro.
- Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas: mínimas.
TIPO IV
PADRÃO 2
- Um pavimento.
- Pé direito até 6 m.
- Vãos até 10 m.
- Arquitetura: sem preocupação arquitetônica; fechamento lateral em alvenaria de tijolos ou bloco; esquadrias de madeira ou ferro, simples e reduzidas; cobertura com telhas de barro ou de fibrocimento.
- Estrutura de pequeno porte, de alvenaria, eventualmente com pilares e vigas de concreto armado ou aço; cobertura apoiada sobre estrutura de madeira (tesouras).
- Revestimentos: paredes rebocadas; pisos de concreto simples ou cimentados; sem forro; pintura a cal.
- Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas: de qualidade inferior, simples e reduzidas.
- Outras dependências: eventualmente com escritório de pequenas dimensões.
TIPO IV
PADRÃO 3
- Dois ou mais pavimentos.
- Pé direito até 6 m.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA
ESTADO DE SÃO PAULO

- Vãos até 10 m.
- Arquitetura: projeto simples; fechamento lateral em alvenaria de tijolos, blocos ou fibrocimento; esquadrias de madeira ou ferro; normalmente com cobertura de telhas de fibrocimento ou de barro.
- Estrutura visível (elementos estruturais identificáveis), normalmente de porte médio, de concreto armado ou metálica; estrutura de cobertura constituída por treliças simples de madeira ou metálicas.
- Revestimentos: paredes rebocadas; pisos simples ou modulados de concreto, cimentados ou cerâmicos; presença parcial de forro; pintura a cal ou látex.
- Instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas de qualidade média, adequadas às necessidades mínimas; sanitários com poucas peças.
- Outras dependências: pequenas divisões para escritórios; eventualmente com refeitório e vestiário.
- Instalações gerais: uma das seguintes: casa de força, instalações hidráulicas para combate a incêndio, elevador para carga.
- Instalações especiais (somente para indústrias): até duas das seguintes: reservatório enterrado ou semi-enterrado, reservatório elevado, estrutura para ponte rolante, fundações especiais para máquinas, tubulações para vapor, ar comprimido, gás; instalações frigoríficas.