



# Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

### LEI ORDINÁRIA Nº 2939, DE 22 DE NOVEMBRO DE 1993

DISPÕE SOBRE A PLANTA DE VALORES NECESSÁRIA A DETERMINAÇÃO DOS VALORES VENAIIS DOS IMÓVEIS URBANOS PARA CÁLCULO DOS IMÓVEIS URBANOS, PARA CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Vereador José Carlos Gomes, presidente da Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba, faço saber que a Câmara aprovou e eu, nos termos do § 6º do artigo 46, da Lei Orgânica dos Municípios, promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º O Imposto Predial e Territorial Urbano, a partir de 1º de janeiro de 1994, será calculado de acordo com os valores venais atribuídos aos imóveis com base nas plantas de valores, anexos e Tabelas de I a V, que fazem parte integrante da presente Lei.

Art. 2º O valor venal dos terrenos será calculado mediante critérios previstos em plantas de valores, que estabelecerá:

I - 39 (trinta e nove), padrões de valor de acordo com a localização dos imóveis, conforme Tabela anexa a esta Lei:

II - fatores: esquina, pedalgicos e topográficos, inclusive a própria localização do terreno na quadra, a serem levados em conta na avaliação dos imóveis.

Art. 3º O valor venal das edificações será calculado mediante critérios previstos em planta de valores, que estabelecerá:

I - 05 (cinco) padrões de valor do metro quadrado para imóveis residenciais;

II - 03 (três) padrões de valor do metro quadrado para apartamentos;

III - 03 (três) padrões de valor do metro quadrado para lojas comerciais;

V - 03 (três) padrões de valor do metro quadrado para escritórios;

VI - os níveis de acabamento e os tipos de utilização das edificações, que serão levados em conta na determinação dos respectivos valores venais.



# Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

§ 1º Nos casos de lançamento de impostos sobre Loteamento 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 no imóveis vizinhos, já determinados na planta de valores.

§ 2º O valor venal das edificações é obtido através da fórmula:  $V = Ac.Rc. Fc.D.$  onde "V" é o valor venal, "Rc" o valor do metro quadrado de construção conforme os tipos citados no parágrafo terceiro e seguintes deste artigo, e caracterizado através das Tabelas I a V "Fc" o fator de correção conforme classificação dos tipos e subtipos (Anexo III) e "D" depreciação, segundo o estado de conservação (Anexo IV).

§ 3º AS edificações ficam divididas em cinco tipos básicos:

- a) casas residenciais;
- b) apartamentos;
- c) galpões comerciais e industriais;
- d) lojas comerciais;
- e) escritórios.

§ 4º As casas residenciais estão classificadas em cinco categorias, cada uma delas correspondendo a um nível de acabamento:

- a) popular;
- b) comum;
- c) médio;
- d) bom;
- e) luxo.

§ 5º Os apartamentos estão classificados em três categorias, cada uma delas correspondendo a um nível de acabamento.

- a) médio;
- b) bom;
- c) luxo.

§ 6º Os galpões comerciais e industriais estão classificados em três categorias, cada uma delas correspondendo a um nível de acabamento;

I - galpões comerciais e industriais:



# Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

- a) comum;
- b) médio;
- c) bom.

§ 7º As lojas comerciais estão classificadas em três categorias, cada uma delas correspondendo a um nível de acabamento:

- a) popular;
- b) médio;
- c) luxo.

§ 8º os escritórios estão classificadas em três categorias, cada delas correspondendo a um nível de acabamento:

- a) médio;
- b) bom;
- c) luxo.

§ 9º as características de cada uma das categorias expressas nos parágrafos 3º e 4º, 5º, 6º, 7º e 8º deste artigo estão relacionadas com as Tabelas I e V que fazem parte integrante desta Lei.

Art. 4º O valor venal dos terrenos de área de até 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) é calculado através de fórmula:  $V = At \cdot K \cdot E \cdot C1 \cdot C2$ , onde:

I - "At" é a área total do terreno.

II - "K" é o fator de valorização dos terrenos, expressos em moeda corrente, e transformando em UFMPs por metro quadrado de tal sorte que:

a) é definido separadamente para cada região pré - determinada da cidade, através da planta de valores;

b) para determiná-lo extraem-se, primeiramente, de pesquisa no mercado imobiliário, os valores de terreno.

IV - "C1" é o fator de correção topográfico, expresso no anexo I depende das condições topográficas do terreno.

V - "C2" é o fator de correção pedológica, expresso no anexo I dependente da natureza do solo do terreno.



# Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

Art. 5º O valor venal dos terrenos de área acima de 2.001m<sup>2</sup> (dois mil e um metro quadrados), será obtido pela área corrigido através dos coeficientes do anexo II, de acordo com a fórmula  $V = F.a.r$ , sendo "V" o valor venal, "F" o coeficiente de correção de área, "A" a área real do terreno e "K" o valor do metro quadrado do terreno.

Art. 6º O valor venal, a que se refere a presente Lei, lançados em janeiro de 2001, será atualizado monetariamente pelo IPC-FIPE, passando à moeda corrente em 1º de janeiro de 2002, e os impostos calculados manterão as alíquotas de 4% (quatro por cento) sobre o valor venal dos imóveis não edificados e 0,7% (zero vírgula sete por cento) sobre o valor venal dos imóveis edificados, convertidos em moeda REAL para o pagamento a vista e parcelado. ([Redação dada pela Lei Ordinária nº 3855, de 13 de novembro de 2001](#)).

Parágrafo Único: A correção dos Tributos lançados em dívida ativa, serão atualizados monetariamente pelo índice IPC/FIPE, e convertidos em moeda corrente (REAL). ([Redação dada pela Lei Ordinária nº 3855, de 13 de novembro de 2001](#)).

Art. 7º Nos casos em que a aplicação desses critérios conduzir a tratamento injusto ou inadequados, a juízo da Comissão técnica do IPTU, adotar-se-á critério especial, devidamente justificado, sujeito à Recurso Voluntário para a junta de Recursos Fiscais, que decidirá em 30 (trinta) dias.

§ 1º Serão 03 (três) os membros da Comissão Técnica do IPTU indicados pela Assessoria de planejamento, entre os funcionários Efetivos do setor do Cadastro Físico.

§ 2º Serão 03 (três) os membros da junta de recursos fiscais, indicados pela Associação dos Contabilistas, pela 52ª subseção da OAB e pela associação dos Engenheiros, Agrônomos e arquitetos, sendo um representante de cada entidade, sediada no município.

Art. 8º Os valores venais das áreas desprovidas de pavimentação serão reduzidas em 20% (vinte por cento), perdendo tal desconto no exercício seguinte ao da implantação dessa melhoria.

Art. 9º Os valores venais dos terrenos durante a implantação dos loteamentos serão reduzidos em 50% (cinquenta por cento) no primeiro ano e 25% (vinte e cinco por cento) no segundo ano.



# Câmara de Vereadores de Pindamonhangaba

## Estado de São Paulo

Art. 10. (Vetado).

Art. 11. O bic - boletim Informativo de cadastro de cada imóvel, será atualizado e revisto a pedido do interessado ou contribuinte ou ainda, toda vez que o imóvel sofrer alteração da área construída.

Art. 12. Fica autorizado o Executivo Municipal criar o "Vale IPTU", para compensação dos lançamentos tributários devidos ao município.

§ 1º O "vale IPTU" será entregue ao portador, na proporção de 0,01 (hum centésimo), sobre o valor da nota fiscal sujeita ao recolhimento do ICMS, emitida e contabilizada pelas empresas comerciais inscritas no município.

§ 2º Como incentivo ao combate à sonegação de tributos no município, motivando consumidor exigir notas fiscais, o Executivo Municipal regulamentará, até 31 de dezembro de 1993 a inscrição do "Vale IPTU" para vigor em 1994.

Art. 13. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos a partir de primeiro de janeiro de 1994, revogadas as disposições em contrário.

Pindamonhangaba, 22 de novembro de 1993

---

Vereador José Carlos Gomes - 'Cal'

Presidente