Prefeitura Municipal de Birigui

Estado de São Paulo

OFÍCIO Nº 241/2026 em 13 de março de 2026

ASSUNTO: Encaminha PROJETO DE LEI

29/26

Excelentíssimo Senhor Presidente,

O presente Projeto de Lei tem por finalidade promover a atualização dos valores por metro quadrado dos terrenos integrantes do Loteamento Residencial Oliveira no Mapa de Valores Imobiliários do Município de Birigui, que integra a Lei Municipal nº 4.145, de 27 de dezembro de 2002.

A medida decorre de estudos técnicos realizados pelos setores competentes da Administração Municipal, que apontaram a necessidade de adequação dos valores venais dos imóveis à realidade atual do mercado imobiliário local. A atualização proposta busca corrigir distorções existentes, assegurando maior equilíbrio, justiça fiscal e isonomia tributária entre os contribuintes.

Ressalta-se que os valores ora estabelecidos refletem critérios objetivos, considerando a localização, infraestrutura urbana disponível e características específicas das quadras que compõem o referido loteamento, garantindo maior coerência na base de cálculo dos tributos municipais incidentes sobre os imóveis.

A revogação da Lei Municipal nº 7.541, de 16 de abril de 2025, faz-se necessária para evitar conflitos normativos e assegurar a consolidação de um único regramento aplicável aos valores imobiliários do loteamento em questão.

Por fim, a previsão de que os efeitos da lei ocorram a partir de 1º de janeiro de 2027 observa os princípios da anterioridade e da segurança jurídica.

Assim, submetemos à apreciação dessa Colenda Câmara Municipal o PROJETO DE LEI que "DISPÕE SOBRE A ALTERAÇÃO DOS VALORES POR METRO QUADRADO DE TERRENOS DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL OLIVEIRA NO MAPA DE VALORES IMOBILIÁRIOS, INTEGRANTE DA LEI MUNICIPAL Nº 4.145 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2002, REVOGA A LEI MUNICIPAL Nº 7.541, DE 16 DE ABRIL DE 2025 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

Aguardando o pronunciamento dessa Ilustre Edilidade, renovamos a Vossa Excelência e aos seus Pares os protestos de estima e distinto apreço.

Atenciosamente,

SAMANTA PAULA ALBANI BORINI
Prefeita Municipal

Câmara Municipal de Birigui - SP
PROTOCOLO GERAL 748/2026
Data: 16/03/2026 - Horário: 16:19
Legislativo - PLO 29/2026

A Sua Excelência, o Senhor
REGINALDO FERNANDO PEREIRA
Presidente da Câmara Municipal de
BIRIGUI

PROJETO DE LEI 29/26

DISPÕE SOBRE A ALTERAÇÃO DOS VALORES POR METRO QUADRADO DE TERRENOS DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL OLIVEIRA NO MAPA DE VALORES IMOBILIÁRIOS, INTEGRANTE DA LEI MUNICIPAL Nº 4.145 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2002, REVOGA A LEI MUNICIPAL Nº 7.541, DE 16 DE ABRIL DE 2025 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Eu, **SAMANTA PAULA ALBANI BORINI**, Prefeita Municipal de Birigui, do Estado de São Paulo, usando das atribuições que me são conferidas por Lei,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

ART. 1º. Fica alterado os valores por metro quadrado de terrenos do loteamento Residencial Oliveira no Mapa de Valores Imobiliários do Município de Birigui, integrante da Lei Municipal nº 4.145 de 27 de dezembro de 2002, conforme abaixo descrito:

LOTEAMENTO	VALOR M² TERRENO	INSCRIÇÃO CADASTRAL DA GLEBA
Residencial Oliveira	Quadras: 01 a 08 = R$ 49,64	01-07-083-0001
	Quadras: A e C = R$ 49,64	
	Quadras: 09 a 17 = R$ 46,17	

ART. 2º. Revogadas as disposições em contrário, notadamente as da Lei nº 7.541, de 16 de abril de 2025.

ART. 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, surtindo efeitos a 1º de janeiro de 2027.

SAMANTA PAULA ALBANI BORINI
Prefeita Municipal

LAUDO DE AVALIAÇÃO 0152026

1- Interessado:

Loteamento Residencial Oliveira Birigui SPE LTDA, Inscrita no CNPJ 30.695.086/0001-85, com sede e domiciliado na Travessa Carlos Gomes, nº 67, Sala 10 – Centro, na cidade de Birigui, Estado de São Paulo.

2- Local da Avaliação:

(Matrícula 87.887 – CRI – Birigui-SP). Pelo Plano de loteamento, datado de 09/03/2021, aprovado pelos órgãos competentes, com todos os documentos arquivados em pasta própria neste Oficial, o objeto da Matrícula acima, loteado conforme Lei 6766 / 1979, denominado **RESIDENCIAL OLIVEIRA,** com área de superfície total de 222.479,00 metros quadrados, sendo: 427 lotes de uso misto (residencial/comercial, correspondente à 119.867,10 metros quadrados); Sistema Viário com 51.432,14 metros quadrados; Área Institucional correspondente à 6.676,48 metros quadrados; Área Verde correspondente à 22.248,77 metros quadrados e Sistema de Lazer correspondente à 22.254,51 metros quadrados; totalizando 427 lotes de Uso Misto, 02 áreas institucionais, 03 Sistema de Lazer, 01 Área Verde e 19 Vias de Circulação.

3- Objetivo da Avaliação:

Conforme requerimento 11437/2025 o objetivo é a Revisão da obtenção de Valor Venal correspondente ao metro quadrado dos imóveis inseridos sobre o loteamento ora avaliado.

4- Método Aplicado:

4.1 - Comparativo da Planta Genérica de Valores do Município;

4.2 – Precisão de GRAU I;

4.3 – Conforme NBR 14.653 – Avaliação de Bens Imóveis.

5- Avaliação dos imóveis:

5.1 – QUADRAS 01 A 08 e "A" e "C"

VT = A x Q

Onde: *VT = Valor do Terreno*

A = Área total do imóvel (m²)

Q = Valor Unitário do Metro Quadrado (Obtido através de pesquisa por método comparativo)

VT = A x R$ 49,64 (Quarenta e Nove Reais e Sessenta e Quatro Centavos).

5.2 – QUADRAS 09 A 17

VT = A x Q

Onde: *VT = Valor do Terreno*

A = Área total do imóvel (m²)

Q = Valor Unitário do Metro Quadrado (Obtido através de pesquisa por método comparativo)

VT = A x R$ 46,17 (Quarenta e Seis Reais e Dezessete Centavos).

6- Encerramento:

Concluímos a Avaliação elaborada pela Comissão nomeada pela Portaria nº 13 de 2.025 em duas páginas, encerrando o presente Laudo de Avaliação.

Birigui-SP, 22 de janeiro de 2026

gov.br Documento assinado digitalmente
RONALDO CARMINE
Data: 22/01/2026 13:12:17-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Arq. E Urb. RONALDO CARMINE
CAU SP A42496-0

gov.br Documento assinado digitalmente
DANIEL NOZOMU HAZASKI
Data: 22/01/2026 13:20:45-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Eng. Civil DANIEL NOZOMU HAZASKI
CREA - SP 50692730

gov.br Documento assinado digitalmente
ABDO JOSE FRAMESQUI
Data: 22/01/2026 15:23:56-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Corretor Imobiliário ABDO JOSÉ FRAMESQUI
CRECI-SP 116564

LAUDO TECNICO COM FINALIDADE DE

AVALIAÇÃO IMOBILIARIA

INTERESSADO:

Loteamento Residencial Oliveira Birigui SPE LTDA, Inscrita no CNPJ 30.695.086/0001-85, com sede e domiciliado na Travessa Carlos Gomes, nº 67, Sala 10 – Centro, na cidade de Birigui, Estado de São Paulo.

DA COMPETÊNCIA

Laudo analisado e executado pela ACIMOB - Associação de Corretores de Imóveis e Imobiliárias de Birigui, entidade de Associação Privada sob o CNPJ: 54.404.316/0001-78 com sede na cidade de Birigui/SP, que está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que "Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária".

Corretor responsavel:

Nome: Valdir Viana do Carmo

Creci: 220.918

Cnai: 35.083

IMOVEL AVALIANDO:

(Matrícula 87.887 – CRI – Birigui/SP). Pelo Plano de loteamento, datado de 09/03/2021, aprovado pelos órgãos competentes, com todos os documentos arquivados em pasta própria neste Oficial, o objeto da Matrícula acima, loteado conforme Lei 6766 / 1979, denominado **RESIDENCIAL OLIVEIRA,** com área de superfície total de 222.479,00 metros quadrados, sendo: 427 lotes de uso misto (residencial/comercial, correspondente à 119.867,10 metros quadrados); Sistema Viário com 51.432,14 metros quadrados; Área Institucional correspondente à 6.676,48

metros quadrados; Área Verde correspondente à 22.248,77 metros quadrados e Sistema de Lazer correspondente à 22.254,51 metros quadrados; totalizando 427 lotes de Uso Misto, 02 áreas institucionais, 03 Sistema de Lazer, 01 Área Verde e 19 Vias de Circulação.

CARACTERISTICAS DAS AREAS AVALIADAS

Composição do Empreendimento	quantidade	Área (m²)
Lotes de uso misto (residencial/comercial)	427	119.867,10
Sistema viário	19 vias	51.432,14
Areas Institucionais	02	6.676,48
Areas Verdes	01	22.248,77
Sistema de Lazer	03	22.254,51
Área total	---	**222.479,00**

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Conforme requerimento 11437/2025 o objetivo é a Revisão da obtenção de Valor Venal correspondente ao metro quadrado dos imóveis inseridos sobre o loteamento ora avaliado.

MÉTODO APLICADO NA ANALISE:

Comparativo da Planta Genérica de Valores do Município;

Conforme NBR 14.653 – Avaliação de Bens Imóveis.

REFERENCIAS PLANTA GENERICA DO MUNICIPIO BIRIGUI/SP

Base de consulta:

https://pmbirigui01.smarapd.com.br/smartb/loginWeb.jsp?execobj=ServicosWebSite

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Endereço do IA: Loteamento Jardim das Oliveiras — Cidade/UF: Birigui/SP

Terreno (m²): 270

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Endereço	Área do Terreno (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venal	Cadastro Imobiliario	Valor de mercado do m²
R1	RUA VICTORIANO SEGOVIA ALHARIO	250	Pref. Birigui (site)	R$ 10.102,50	03-10-038-0011	R$ 40,41
R2	RUA MANTURA ANTONIO	250	Pref. Birigui (site)	R$ 10.102,50	02-05-016-0031	R$ 40,41
R3	RUA ETELVINO MOIMAZ	250	Pref. Birigui (site)	R$ 13.497,50	01-09-152-0008	R$ 53,99
R4	RUA MANOEL RODRIGUES DA SILVA,	250	Pref. Birigui (site)	R$ 13.737,50	03-10-029-0016	R$ 54,95
R5	RUA NELSON FURTADO DE MENDONCA	250	Pref. Birigui (site)	R$ 10.102,50	02-05-087-0007	R$ 40,41
R6						R$ 0,00
R7						R$ 0,00
R8						R$ 0,00
R9						R$ 0,00
R10						R$ 0,00
					Total:	R$ 230,17
					Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):	R$ 46,03
					Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R$ 12.429,18

CONCLUSÃO:

Diante dos elementos apresentados e da metodologia adotada, conclui-se que o valor do imóvel objeto deste laudo foi determinado com base no Valor Venal disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Birigui/SP, considerando a Planta Genérica de Valores vigente e os parâmetros técnicos oficiais utilizados pelo município para fins de tributação.

Ressalta-se que esse valor tem finalidade predominantemente fiscal, podendo diferir de valores praticados no mercado imobiliário.

Assim, para fins deste laudo, estabelece-se como Valor de Referência do Imóvel o montante indicado pela municipalidade, entendido como adequado e suficiente para atender ao objetivo específico da presente avaliação.

Valor aferido para o metro quadrado, sem benfeitorias, corresponde ao montante de R$ 46,03 (quarenta e seis reais e três centavos)

Birigui-SP, 04 de dezembro de 2025



Qualificação: Corretor de Imóveis

Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: **VALDIR VIANA DO CARMO**
-
- CRECI: 220.918-F - 2ª Região (São Paulo)
- CNAI: 35.083
- Endereço: Alameda Inglaterra, 183 Cond. Pq. Ingles – Birigui/SP.
- Telefone: (18) 99676-9315
- E-mail: valdir.viana17@gmail.com

Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2019;
- Experiência em Avaliações Imobiliárias desde 2019.
- Cadastrado Como Perito Judicial no TJSP nº 58.472
- https://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/Perfil

Formação Acadêmica

- MBA em Gestão de Negocios e Supplay
- Avaliador de Imóveis CNAI: 35.083
- Perito Judicial

VALDIR VIANA DO CARMO:24930764866

Assinado de forma digital por VALDIR VIANA DO CARMO:24930764866
Dados: 2026.01.29 15:36:50 -03'00'

Valdir Viana do Carmo

CRECI 220.918 / CNAI 35.083

LAUDO TECNICO COM FINALIDADE DE

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

SOLICITANTE

Interessado: Prefeitura Municipal de Birigui/SP.

Oficio nº 582/2025/DDU

Secretaria Municipal de Obras / Diretoria de Desenvolvimento Urbanístico

Imóvel Avaliando: RESIDENCIAL OLIVEIRA

Loteamento Misto

Matricula nº 87.887 – CRI – Birigui/SP

Loteamento aprovado em 09/03/2021, nos termos da Lei Federal nº 6766/1979.

FINALIDADE

Este Parecer tem por finalidade determinar por meio de analise tecnica a definição de ***"valor venal de metro quadrado"*** dos imoveis inseridos no Loteamento misto "Residencial Oliveira".

VALOR VENAL

Definição de Valor Venal: O valor venal é uma estimativa de preço de um bem, calculada pelo poder público com base em critérios técnicos definidos pela lei municipal ou estadual. Ele é usado como base para o cálculo de impostos, como o **IPTU** para imóveis e **ITBI** (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis).

IPTU

É a sigla para Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, um tributo brasileiro de competência dos Municípios. Ele é cobrado anualmente de quem possui propriedade (casa, apartamento, sala comercial, terreno) em áreas urbanas.

Principais características e definição:

Competência Municipal: Cada prefeitura é responsável por instituir, cobrar e administrar o valor arrecadado do IPTU em sua cidade, utilizando os recursos para financiar serviços públicos locais, como saúde, educação, segurança e infraestrutura.

Fato Gerador: O que gera a obrigação de pagar o imposto é a propriedade, o domínio útil ou a posse de um imóvel localizado na zona urbana do município, conforme definido pelo Código Tributário Nacional (CTN), Art. 32.

Base de Cálculo: O valor do IPTU é calculado com base no valor venal do imóvel (o valor de mercado estimado pelo poder público), e as alíquotas e regras de cálculo são estabelecidas por leis municipais específicas.

Função: Além da função principal de arrecadação fiscal, o IPTU também possui uma função social e urbanística, podendo ser usado como instrumento de política pública para incentivar o uso adequado da propriedade urbana (por exemplo, através de alíquotas progressivas para terrenos vazios).

Exceção: Imóveis localizados em áreas rurais pagam o Imposto Territorial Rural (ITR), que é um tributo federal, não municipal.

ITBI

Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, é um tributo municipal cobrado na transferência de propriedade de um imóvel, seja por compra e venda, permuta, dação em pagamento, entre outras.

Detalhes Importantes do ITBI

Competência Municipal: O ITBI é de competência dos municípios e do Distrito Federal, que definem suas regras e alíquotas.
Fato Gerador: O imposto incide sobre a transmissão onerosa da propriedade ou de direitos reais sobre bens imóveis.
Pagamento Obrigatório: O pagamento é essencial para formalizar a transferência da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis.

DA COMPETÊNCIA

Laudo analisado e executado pela ACIMOB - Associação de Corretores de Imóveis e Imobiliárias de Birigui, entidade de Associação Privada sob o CNPJ: 54.404.316/0001-78 com sede na cidade de Birigui/SP, que está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao

disposto em seu artigo 3º, o qual versa que "Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária".

Corretor responsavel: **FABIANO ROBERTO TEZIN; CRECI/SP: 98.248-F; CNAI: 10.185.**

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E NORMATIVA

Lei Ordinária nº 4.145, de 27 de dezembro de 2002

DISPÕE SOBRE A REVISÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES RELATIVA AOS TERRENOS URBANOS DO MUNICÍPIO DE BIRIGUI, VISANDO A APURAÇÃO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS URBANOS, PARA FINS DE LANÇAMENTO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA – IPTU E DO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO INTERVIVOS DE BENS IMÓVEIS – ITBI E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Eu, **FLORIVAL CERVELATI**, Prefeito Municipal de Birigui, do Estado de São Paulo, usando das atribuições que me são conferidas por Lei,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

Art. 1°. Fica revista a Planta de Valores Imobiliários do Município de Birigui, para fins de apuração do Valor Venal de terrenos urbanos, que passará a ser determinado por metro quadrado, de conformidade com os novos valores constantes da inclusa Planta de Valores Genéricos de Terrenos, que passa a fazer parte integrante e inseparável desta lei.

Art. 2°. Para efeito de cálculo e cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, o Valor Venal aplicável corresponderá a 70% (setenta por cento) dos valores constantes da Planta a que se refere o artigo 1°.

Art. 2°. Para efeito de cálculo e cobrança dos Impostos sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU e sobre Transmissão Intervivos de Bens Imóveis – ITBI, o valor venal aplicável corresponderá a 70% (setenta por cento) dos valores constantes da planta a que se refere o art. 1°.

Alteração feita pelo Art. 1°. - Lei Ordinária nº 4.262, de 05 de novembro de 2003.

Art. 2°. Para efeito de cálculo e cobrança do Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis por Ato Inter-Vivos – ITBI, o valor venal aplicável corresponderá a 100% (cem por cento) daquele constante no demonstrativo de lançamento e para o cálculo e cobrança do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano – IPTU, o Valor Venal da planta genérica de valores de terrenos a que se refere o artigo 1°, da Lei 4.145, de 27 de dezembro de 2002, corresponderá em 1° de janeiro de 2016 a 85% (oitenta e cinco por centos) e em 1° de janeiro de 2017 a 100% (cem por cento) daquele constante no demonstrativo de lançamento.

Alteração feita pelo Art. 1°. - Lei Ordinária nº 6.129, de 11 de dezembro de 2015.

Art. 3°. Para efeito de cálculo e cobrança do Imposto sobre Transmissão Intervivos de Bens

Imóveis – ITBI, o Valor Venal aplicável corresponderá a 100% (cem por cento) dos valores constantes da Planta a que se refere o artigo 1°.

Art. 3°.

(Revogado)

Revogado pelo Art. 2°. - Lei Ordinária n° 4.262, de 05 de novembro de 2003.

Art. 4°. O valor venal de cada imóvel urbano será expresso em reais.

Art. 5°. Quando o contribuinte demonstrar que o valor venal de seu imóvel é superior ao valor corrente de mercado, poderá requerer a sua redução, que será determinada após manifestação de técnicos dos órgãos competentes da Municipalidade.

Parágrafo único - O pedido de revisão não terá efeito suspensivo do crédito tributário, continuando a vigorar os prazos e encargos da inadimplência.

Art. 6°. Fica facultado ao contribuinte o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU:

Art. 6°. Fica facultado ao contribuinte o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU:

Alteração feita pelo Art. 1°. - Lei Ordinária n° 4.617, de 29 de setembro de 2005.

I – Em parcelas mensais, iguais e sucessivas, dentro do exercício;

I – Em parcelas mensais, iguais e sucessivas, dentro do exercício;

Alteração feita pelo Art. 1°. - Lei Ordinária n° 4.617, de 29 de setembro de 2005.

II – Simultâneo de diversas parcelas;

II – Simultâneo de diversas parcelas;

Alteração feita pelo Art. 1°. - Lei Ordinária n° 4.617, de 29 de setembro de 2005.

III – integral, à vista, até a data do vencimento da cota única indicada no aviso de lançamento, com desconto de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do lançamento.

III – integral, à vista, até a data do vencimento da cota única indicada no aviso de lançamento, com desconto de 7% (sete por cento) sobre o valor total do lançamento;

Alteração feita pelo Art. 1°. - Lei Ordinária n° 4.617, de 29 de setembro de 2005.

IV – Em 3 parcelas mensais, iguais e sucessivas, até as datas de vencimentos indicadas nos avisos de lançamentos, com desconto de 3,5% (três e meio por cento) sobre o valor total do lançamento.

Inclusão feita pelo Art. 1°. - Lei Ordinária n° 4.617, de 29 de setembro de 2005.

Parágrafo único - O disposto nos itens III e IV do artigo 6° da Lei n° 4.145 de 27 de dezembro de 2002, esse último acrescido pelo artigo 1° da Lei n° 4.617 de 29 de setembro de 2005, só surtirão os efeitos legais, gozando o contribuinte dos descontos ali previstos, em caso de pagamento impreterivelmente até as datas dos respectivos vencimentos das 03 (três) parcelas ou da parcela única, ficando portanto sem efeito o referido desconto se quaisquer das parcelas forem pagas fora da data de vencimento, caso esse em que o valor pago será automaticamente abatido do montante bruto do imposto.

Inclusão feita pelo Art. 1°. - Lei Ordinária n° 4.644, de 24 de novembro de 2005.

Art. 7°. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Birigui, aos vinte e sete de dezembro de dois mil e dois.

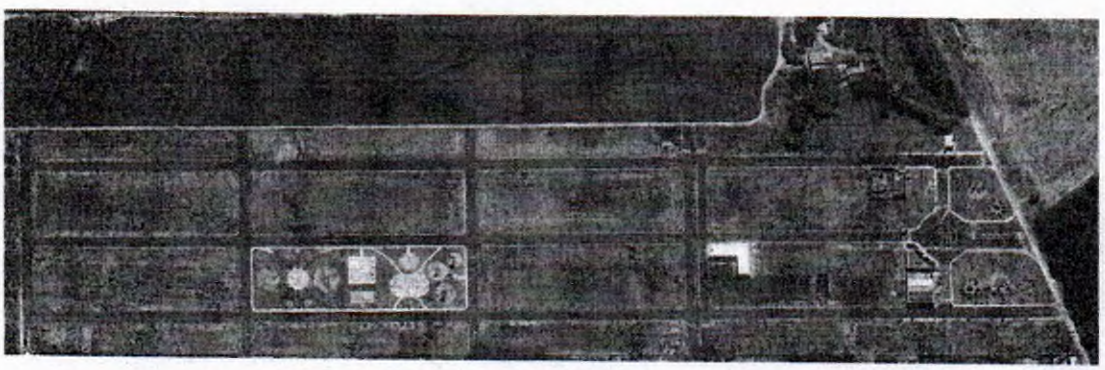
FLORIVAL CERVELATI
Prefeito Municipal

A Lei Ordinária n° 7.467 pode se referir a diferentes normas, mas a mais relevante no momento é a Lei Municipal de Birigui, de 5 de novembro de 2024, que retifica a Lei n° 4.145/2002, referente à revisão da planta genérica de valores para fins de IPTU.

Lei Ordinária n° 7.467 (Birigui)

- Data: 5 de novembro de 2024.
- Assunto: Retifica o Anexo I da Lei Municipal n° 4.145, de 27 de dezembro de 2002, relacionada à revisão da planta genérica de valores para fins de cálculo do IPTU e de outros tributos.

VISTA AÉREA



CARACTERISTICAS DAS AREAS AVALIADAS

Composição do Empreendimento	quantidade	Área (m²)
Lotes de uso misto (residencial/comercial)	427	119.867,10
Sistema viário	19 vias	51.432,14
Areas Institucionais	02	6.676,48
Areas Verdes	01	22.248,77
Sistema de Lazer	03	22.254,51

Área total	---	**222.479,00**

METODOLOGIA UTILIZADA

Metodologia Adotada – Planta Genérica de Valores do Município de Birigui/SP

Para a determinação do valor venal estimado do imóvel avaliado, adotou-se como referência metodológica a **Planta Genérica de Valores (PGV)** instituída pelo Município de **Birigui/SP**, documento oficial utilizado pela Administração Pública para a definição dos valores unitários de terrenos e edificações no perímetro urbano.

A PGV constitui um instrumento técnico-normativo elaborado com base em estudos de mercado, características urbanísticas, zoneamento municipal, tipologias construtivas, padrões de acabamento e fatores locacionais específicos. Sua aplicação garante padronização na formação dos valores venais, permitindo maior uniformidade, objetividade e segurança na apuração dos parâmetros de avaliação imobiliária.

No presente trabalho, foram observados:

O valor unitário do metro quadrado de terreno, conforme o setor fiscal e o logradouro onde se situa o imóvel;

Com base nesses elementos, procedeu-se ao cálculo do valor venal estimado, resultante da multiplicação dos valores unitários oficiais pelos fatores definidos na própria PGV. Tal procedimento assegura que o resultado apresentado esteja em plena consonância com os critérios adotados pelo poder público municipal, conferindo **transparência, imparcialidade e consistência técnica** ao presente laudo.

PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERÊNCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi obtida pela comparação de outros 10 (dez) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Sendo referências, e foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

A homogeneização dos dados comparativos é uma etapa fundamental na avaliação imobiliária pelo método comparativo direto de dados de mercado. Ela consiste em tornar os imóveis comparáveis entre si, ajustando diferenças que possam distorcer os valores.

Em outras palavras: quando usamos imóveis semelhantes (comparáveis) como referência, quase nunca eles são exatamente iguais ao imóvel avaliado. Por isso, é necessário corrigir as diferenças por meio de adequações e fatores de homogeneização.

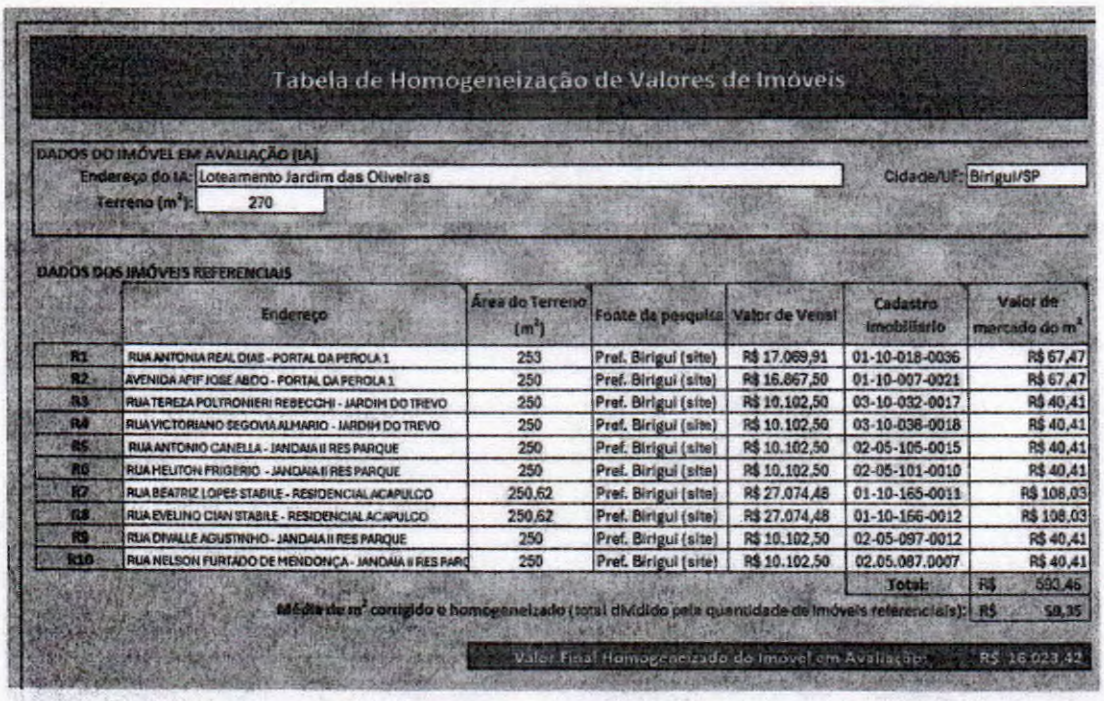


Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Endereço do IA: Loteamento Jardim das Oliveiras — Cidade/UF: Birigui/SP

Terreno (m²): 270

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Endereço	Área do Terreno (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venal	Cadastro Imobiliário	Valor de mercado do m²
R1	RUA ANTONIA REAL DIAS - PORTAL DA PEROLA 1	253	Pref. Birigui (site)	R$ 17.069,91	01-10-018-0036	R$ 67,47
R2	AVENIDA AFIF JOSE ABDO - PORTAL DA PEROLA 1	250	Pref. Birigui (site)	R$ 16.867,50	01-10-007-0021	R$ 67,47
R3	RUA TEREZA POLTRONIERI REBECCHI - JARDIM DO TREVO	250	Pref. Birigui (site)	R$ 10.102,50	03-10-032-0017	R$ 40,41
R4	RUA VICTORIANO SEGOVIA ALMARIO - JARDIM DO TREVO	250	Pref. Birigui (site)	R$ 10.102,50	03-10-036-0018	R$ 40,41
R5	RUA ANTONIO CANELLA - JANDAIA II RES PARQUE	250	Pref. Birigui (site)	R$ 10.102,50	02-05-105-0015	R$ 40,41
R6	RUA HELITON FRIGERIO - JANDAIA II RES PARQUE	250	Pref. Birigui (site)	R$ 10.102,50	02-05-101-0010	R$ 40,41
R7	RUA BEATRIZ LOPES STABILE - RESIDENCIAL ACAPULCO	250,62	Pref. Birigui (site)	R$ 27.074,48	01-10-165-0011	R$ 108,03
R8	RUA EVELINO CIAN STABILE - RESIDENCIAL ACAPULCO	250,62	Pref. Birigui (site)	R$ 27.074,48	01-10-166-0012	R$ 108,03
R9	RUA DIVALLE AGUSTINHO - JANDAIA II RES PARQUE	250	Pref. Birigui (site)	R$ 10.102,50	02-05-097-0012	R$ 40,41
R10	RUA NELSON FURTADO DE MENDONÇA - JANDAIA II RES PARQ	250	Pref. Birigui (site)	R$ 10.102,50	02.05.087.0007	R$ 40,41
					Total:	R$ 590,46

Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais): R$ 59,35

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R$ 16.023,42

NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o acrescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando. Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.

CONCLUSÃO

Diante da metodologia adotada, baseada na **análise comparativa por referências de terrenos similares**, considerando características físicas, localização, padrões urbanísticos, oferta disponível e condições de mercado vigentes, foi possível identificar parâmetros confiáveis para a estimativa de valor do imóvel avaliando.

Após o tratamento dos dados comparativos e aplicação dos ajustes pertinentes, **o valor aferido**

para o metro quadrado, sem benfeitorias, corresponde ao montante de R$ 59,35 (cinquenta e nove reais e trinta e cinco centavos), refletindo o seu **VALOR VENAL**, conforme praticado no mercado imobiliário local e adequado às diretrizes técnicas de avaliação.

O valor final ora apresentado representa uma estimativa justa, fundamentada e coerente com as evidências mercadológicas analisadas, podendo ser utilizado para fins fiscais, negociais ou administrativos, conforme solicitado.

Birigui/SP, 23 de janeiro de 2026

gov.br Documento assinado digitalmente
FABIANO ROBERTO TEZIN
Data: 23/01/2026 16:57:18-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

FABIANO ROBERTO TEZIN
Corretor de Imóveis
Creci: 98.248-F / CNAI: 10.185

ANEXOS

DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE BIRIGUI

ConformeLeiMunicipal nº 6282, de 11 de novembro de 2016

Quarta-feira, 06 de novembro de 2024 | Ano VIII | Edição nº 779 | Página 2 de 18

PODER EXECUTIVO

Atos Oficiais

Leis

LEI 7.468, DE 5 DE NOVEMBRO DE 2024

INCLUI LOTEAMENTOS NO MAPA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DA LEI MUNICIPAL Nº 4.145 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2002

Projeto de Lei nº 126/2024, de autoria do Prefeito Municipal.

Eu, LEANDRO MAFFEIS MILANI, Prefeito Municipal de Birigui, do Estado de São Paulo, usando das atribuições que me são conferidas por Lei,

FAÇO SABERque a Câmara Municipal decretae eu promulgo a seguinte Lei:

ART. 1º. Fica incluído no mapa de valores imobiliários da Lei Municipal nº 4.145 de 27 de dezembro de 2002, os loteamentos descritos no anexo I, parte integrante desta Lei.

ART. 2º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Birigui, aos cinco de novembro de dois mil e vinte e quatro.

LEANDRO MAFFEIS MILANI
Prefeito Municipal

FERNANDA ZONTA VICENTIN
Secretária Adjunta Interina de Tributação e Fiscalização

Publicada na Secretaria Municipal de Governo da Prefeitura Municipal de Birigui, na data supra, por afixação no local de costume.

ANDERSON MATHEUS MENDES SANTOS
Diretor de Relações Governamentais

ANEXO I

Loteamentos	Vr m²/terreno	Inscrição Cadastral da Gleba
Res. e Comercial Jardim Jóia	R$ 64,91	01-08-126-00
(Portal do Parque III) Ver. João Flavio Mariri Salmeirão	R$12,89	01 01-10-153-00
Residencial Mônaco I	R$ 108,77	01-10-155-00
Residencial Oliveira Birigui SPE LTDA	Quadras 01 até 08 e A e C = R$ 93,41 Quadras 09 até 17 = R$ 87,20	01 01-07-083-00
Residencial Jacarandá	R$ 38,57	01 03-13-022-0001

LEANDRO MAFFEIS MILANI
Prefeito Municipal

LEI7.468,DE5DE NOVEMBRODE2024

CURRÍCULO

Dados do Escritório Imobiliário

GAJARDONI & TEZIN ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA ME
Imobiliária Gajardoni – CRECI 21017 - J

Rua Marco Botteon, nº 455 – Jd. Bolelli.

Birigui – SP – CEP: 16200-358

Tel. 55-18-3641-3536 / 99602-3536

Site: www.imobiliariagajardoni.com.br

E-Mail: fabiano@imobiliariagajardoni.com.br

Currículo do Consultor Perito Avaliador

FABIANO ROBERTO TEZIN



Dados Pessoais

Brasileiro, casado, 44 anos.

Rua Marco Botteon, nº 455 – Jd. Bolelli.

Birigui – SP – CEP: 16200-358

Tel. (18) 3641-3536 Com. – (18) 99714-9973 (Cel. Vivo)

Experiência Profissional:

- Advogado no ramo imobiliário, cível desde o ano de 2.008 – Inscrito na OAB/SP 282.089.
- Corretor de imóveis desde o ano de 2.009 Inscrito no CRECISP sob o nº 98.248-F.
- Perito Avaliador devidamente cadastrado no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI nº. 10.185.

- Empresário no ramo imobiliário desde 2.009 (Imobiliária Gajardoni – CRECI 21017-J)
- Árbitro, Mediador e Conciliador formado pela Câmara Brasileira de Mediação e Arbitragem Empresarial – CBMAE (2.011).
- Mediador e Conciliador pela Escola Paulista de Magistratura – EPM (2.012).
- Atuo como conciliador no CEJUSC – Centro Judiciário de Solução de Conflitos da Comarca de Birigui.
- Curso de Avaliação de Imóveis pelo PROECCI (2013).

7248 / 2025 08/04/2025 10:12

CAI: 122191

Nome: LOTEAMENTO RESIDENCIAL OLIVEIRA BIRIGUI

Assunto: PROVIDENCIAS QUANTO AO PEDIDO CONSIDERANDO REVISÃO DE VALORES VENAIS EM PROTOCOLO Nº 254/2025, O REQUERENTE SOLICITA A APLICABILIDADE DE VALORES IMOBILIÁRIOS POR METRO QUADRADO DOS VALORES VENAIS

EXCELENTÍSSIMO SENH
DE OBRAS

LOTEAMENTO RESIDENCIAL OLIVEIRA BIRIGUI SPE LTDA, inscrita no **CNPJ 30.695.086/0001-85**, com sede e domicilio na Travessa Carlos Gomes, nº 67, Sala 10, Bairro Centro, em Birigui, Estado de São Paulo, neste ato representada pelo proprietário **JOSÉ SÉRGIO ALMEIDA DONÁ,** brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, empresário, portador do RG nº 11.179.511 SSP/SP e do CPF nº 923.426.638-20, residente e domiciliado na Rua Roberto Antunes, nº 500, Bairro Jardim Perola, Birigui, Estado de São Paulo, vem por meio desta mui respeitosamente requerer a V. Exa.:

Mediante Protocolo anterior (254/2025), o qual solicita revisão dos valores venais para os lotes pertencentes ao Residencial Oliveira, vem através deste requerimento solicitar que seja considerado a aplicabilidade de valores imobiliários por metro quadrado dos valores venais conforme as diferentes quadras do empreendimento, haja visto que tal procedimento já foi adotado na Lei 7.468/2024, anexo I.

Nestes termos,
Pede deferimento

Birigui, 08 de abril de 2025.

LOTEAMENTO RESIDENCIAL OLIVEIRA BIRIGUI SPE LTDA
JOSÉ SÉRGIO ALMEIDA DONÁ
CPF nº 923.426.638-20

PODER EXECUTIVO

Atos Oficiais

Leis

LEI 7.468, DE 5 DE NOVEMBRO DE 2024

INCLUI LOTEAMENTOS NO MAPA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DA LEI MUNICIPAL Nº 4.145 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2002

Projeto de Lei nº 126/2024, de autoria do Prefeito Municipal.

Eu, **LEANDRO MAFFEIS MILANI**, Prefeito Municipal de Birigui, do Estado de São Paulo, usando das atribuições que me são conferidas por Lei,

FAÇO SABERque a Câmara Municipal decretae eu promulgo a seguinte Lei:

ART. 1º. Fica incluído no mapa de valores imobiliários da Lei Municipal nº 4.145 de 27 de dezembro de 2002, os loteamentos descritos no anexo I, parte integrante desta Lei.

ART. 2º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Birigui, aos cinco de novembro de dois mil e vinte e quatro.

LEANDRO MAFFEIS MILANI

Prefeito Municipal

FERNANDA ZONTA VICENTIN

Secretária Adjunta Interina de Tributação e Fiscalização

Publicada na Secretaria Municipal de Governo da Prefeitura Municipal de Birigui, na data supra, por afixação no local de costume.

ANDERSON MATHEUS MENDES SANTOS

Diretor de Relações Governamentais

ANEXO I

Loteamentos	Vr M² Terreno	Inscrição Cadastral da Gleba
Res. e Comercial Jardim Itália	R$ 64,61	01-08-128-0001
(Portal do Parque III) Ver. João Flavio Marin Salmeirão	R$12,89	01-10-153-0001
Residencial. Mônaco I	R$ 108,77	01-10-155-0001
Residencial Oliveira Birigui SPE LTDA	Quadras 01 até 08 e A e C = R$ 93,41 Quadras 09 até 17 = R$ 87,20	01-07-083-0001
Residencial Jacarandá	R$ 39,57	03-13-022-0001

LEANDRO MAFFEIS MILANI

Prefeito Municipal

LEI 7.468, DE 5 DE NOVEMBRO DE 2024

FLS. 03

Rub.

Prefeitura Municipal de Birigui
Estado de São Paulo
CNPJ 46.151.718/0001-80
Secretaria de Negócios Jurídicos
Centro Administrativo Leonardo Sabioni
Rua Anhanguera, 1155, Jd. Morumbi, Birigui/SP - CEP 16200-067 - (18) 3643-6007

EXMA. SENHORA PREFEITA MUNICIPAL

REQUERIMENTO N.º 254/2025
REQUERENTE: LOTEAMENTO RESIDENCIAL OLIVEIRA BIRIGUI SPE LTDA.
ASSUNTO: Revisão de Valor Venal

De Acordo:
Data 11 / 03 / 25
Samanta Paula Albani Borini
Prefeita Municipal

PARECER 139/2025

Remete a Secretaria Municipal de Tributação e Fiscalização, através do seu setor de Divisão de Fiscalização e Tributos, o expediente em que LOTEAMENTO RESIDENCIAL OLIVEIRA BIRIGUI SPE LTDA. pleiteia a revisão de valor venal para fins de IPTU do exercício de 2025 referente aos lotes do Res. Oliveira, nesta cidade, bem como a utilização dos créditos oriundos dos pagamentos a maior do IPTU de 2024. Argumenta que no ano de 2024 entrou com requerimento solicitando a revisão dos valores venais e valores de IPTU tendo em vista os valores abusivos e em discrepância com os valores cobrados em lotes nas proximidades, o que foi deferida a redução, tendo então sobra de valores a serem restituídos à empresa. Juntou cópias do requerimento 1791/2024.

Pois bem. Cumprido o requisito estabelecido pelo art. 5º da Lei Municipal nº 4.145/2022, é sabido que a Administração Pública pode rever seus atos de ofício ou a requerimento da parte, anulando-os quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogando-os, por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos.

Vale ressaltar que o IPTU referente ao ano de 2025 foi lançado de acordo com o valor imobiliário incluído pela Lei Municipal 7.468, de 5 de novembro de 2024.

FLS. 04

Prefeitura Municipal de Birigui
Estado de São Paulo
CNPJ 46.151.718/0001-80
Secretaria de Negócios Jurídicos
Centro Administrativo Leonardo Sabioni
Rua Anhanguera, 1155, Jd. Morumbi, Birigui/SP - CEP 16200-067 - (18) 3643-6007

Tendo em vista a diferença de preços dos lotes das proximidades, foi requerido nova avaliação, que foi realizada pela Comissão de Revisão de Valor Venal nomeada pela Portaria nº 13 de 2025, retificando a base de cálculo do IPTU da mesma para R$ 68,02/m² (sessenta e oito reais e dois centavos por metro quadrado) de terra nua (ref. janeiro/2025), com a retificação, por consequência, dos valores devidos. Esse é o valor da avaliação baseado em informações técnicas.

ISTO POSTO, opinamos pelo **DEFERIMENTO** do presente expediente, a fim de determinar a revisão do lançamento de IPTU do exercício de 2025, nos termos da fundamentação supra, baseada na análise técnica inserta no presente expediente.

Sendo assim, após a homologação do presente parecer pela i. Prefeita Municipal, necessário se faz a elaboração de lei com novo valor imobiliário dos lotes pertencentes ao LOTEAMENTO RESIDENCIAL OLIVEIRA BIRIGUI SPE LTDA.

Por consequência, requer seja encaminhado à Secretaria de Tributação para que seja feita a utilização dos créditos oriundos do pagamento feito a maior no IPTU 2024 para pagamento do IPTU 2025.

É o nosso entendimento, s.m.j.

Birigui, 24 de fevereiro de 2025.

VIVIANE M. SANCHES BARBOSA
Secretária de Negócios Jurídicos
OAB/SP 167.651

DÉBORA NAYARA ALBANI SABIONI
Diretora de Gestão Adm. e Consultiva Municipal
OAB/SP 310.428

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1- Interessado:

Loteamento Residencial Oliveira Birigui SPE LTDA, Inscrita no CNPJ 30.695.086/0001-85, com sede e domiciliado na Travessa Carlos Gomes, nº 67, Sala 10 – Centro, na cidade de Birigui, Estado de São Paulo.

2- Local da Avaliação:

(Matrícula 87.887 – CRI – Birigui-SP). Pelo Plano de loteamento, datado de 09/03/2021, aprovado pelos órgãos competentes, com todos os documentos arquivados em pasta própria neste Oficial, o objeto da Matrícula acima, loteado conforme Lei 6766 / 1979, denominado **RESIDENCIAL OLIVEIRA,** com área de superfície total de 222.248,77 metros quadrados, sendo: 427 lotes de uso misto (residencial/comercial, correspondente à 119.867,10 metros quadrados); Sistema Viário com 51.432,14 metros quadrados; Área Institucional correspondente à 6.676,48 metros quadrados; Área Verde correspondente à 22.287,77 metros quadrados e Sistema de Lazer correspondente à 22.254,51 metros quadrados; totalizando 427 lotes de Uso Misto, 02 áreas institucionais, 03 Sistema de Lazer, 01 Área Verde e 19 Vias de Circulação.

3- Objetivo da Avaliação:

Obtenção de Valor Venal correspondente ao metro quadrado dos imóveis inseridos sobre o loteamento ora avaliado.

4- Método Aplicado:

4.1 - Comparativo da Planta Genérica de Valores do Município;

4.2 – Precisão de GRAU I;

4.3 – Conforme NBR 14.653 – Avaliação de Bens Imóveis.

FLS. 12
Rub.

5- Avaliação dos imóveis:

VT = A x Q

Onde: *VT = Valor do Terreno*

A = Área total do imóvel (m²)

Q = Valor Unitário do Metro Quadrado (Obtido através de pesquisa por método comparativo)

VT = A x R$ 68,02 (Sessenta e Oito Reais e Dois Centavos).

6- Encerramento:

Concluímos a Avaliação elaborada pela Comissão nomeada pela Portaria nº 13 de 2.025 em duas páginas, encerrando o presente Laudo de Avaliação.

Birigui-SP, 29 de janeiro de 2025

Arq. E Urb. RONALDO CARMINE
CAU SP A42496-0

Eng. Civil DANIEL NOZOMU HAZASKI
CREA - SP 50692730

Corretor Imobiliário ABDO JOSÉ FRAMESQUI
CRECI-SP 116564

FLS. 07
Rub.

Prefeitura Municipal de Birigui

CNPJ 46.151.718/0001-80 www.birigui.sp.gov.br

Secretaria de Tributação e Fiscalização

Secretaria de Tributação e Fiscalização
Rua Oswaldo Cruz 146, Centro — CEP 16.200-029 — Fone: (18) 3643-6152

Ofício SMTF 138/2025

Assunto: Solicitação de Projeto de Lei

Solicitamos providências quanto a edição de Projeto de Lei referente ao lançamento de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) do loteamento abaixo relacionado, de acordo com avaliação anexa, realizada por Técnicos nomeados pela portaria nº 13/2025.

LOTEAMENTO	VALOR M2	INSCR. CAD. DA GLEBA
Residencial Oliveira	R$ 68,02	01-07-083-0001

Considerando que o valor acima, está atualizado de acordo com as correções monetárias.

Sendo tudo o que nos cumpria informar, aproveito a oportunidade para renovar meus protestos de respeito e consideração.

Atenciosamente,

Birigui, 18 de Março de 2025.

Claudinéia Borela Fortin
Divisão de Cadastro Fiscal Imobiliário

Fernanda Zonta Vicentin
Secretária Adjunta de Tributação e Fiscalização

À Secretaria de Governo
Ilmo Sr. Wilson Carlos Rodrigues Borini

RECEBIDO EM
19/03/25

Prefeitura Municipal de Birigui
Estado de São Paulo
CNPJ 46.151.718/0001-80
Secretaria de Negócios Jurídicos
Centro Administrativo Leonardo Sabioni
Rua Anhanguera, 1155, Jardim Morumbi, Birigui/SP - CEP: 16200-923

ILMO. SR. SECRETÁRIO DE FINANÇAS
Divisão de Fiscalização e Tributos

REQUERIMENTO N.º 1031/2025
REQUERENTE: LOTEAMENTO RESIDENCIAL OLIVEIRA BIRIGUI SPE LTDA
ASSUNTO: SUSPENSÃO DE PAGAMENTO POR PEDIDO DE REVISÃO DE IPTU

PARECER

Remete a Secretaria de Finanças, através de seu setor de Divisão de Fiscalização e Tributos - DFT, o expediente onde LOTEAMENTO RESIDENCIAL OLIVEIRA BIRIGUI SPE LTDA, representado por seu proprietário José Sérgio Almeida Doná, requer a suspensão de pagamentos dos IPTUs de todos os lotes pertencentes ao loteamento Residencial Oliveira até a revisão dos valores venais solicitados em Requerimento 254/2025. Não obstante o requerimento de revisão datar de 07/01/2025, antes, portanto, do vencimento da 1ª parcela, a análise pelo Município não será feita em tempo hábil, por ser necessária a vistoria "in loco".

Solicita, assim, orientação sobre a suspensão do pagamento.

Em síntese, é o relatório.

Inicialmente, insta salientar que na falta de regras específicas acerca da tramitação do pedido de revisão do valor venal, devem ser aceitas as normas relativas ao processo administrativo fiscal previstas no Código Tributário Municipal. Até mesmo porque não se pode negar que o pedido de revisão nada mais é do que uma espécie de impugnação de exigência fiscal, modalidade de recurso prevista no artigo 284 e seguintes do Código Tributário Municipal. O que a torna específica, tão-somente, é a restrição de seu objeto.

FLS. 34
Rub.

Na oportunidade, ainda que não tenha sido objeto de indagação, caso o pedido de revisão de IPTU seja deferido, o Município está impedido de cobrar os acréscimos legais, quais sejam os juros de mora, a correção monetária e a multa moratória.

Isto porque, nos termos do artigo 151, III, do Código Tributário Nacional, a interposição de recurso administrativo suspende a exigibilidade do crédito tributário. Assim, não há mora a ser imputada ao contribuinte atinente ao período de tramitação do pedido de revisão, o que desautoriza a cobrança dos acréscimos legais, afinal o erro do Poder Público, por ele mesmo reconhecido, não pode prejudicá-los.

Ademais, com a confirmação de erro no lançamento, este deve ser refeito, e esta decisão tem natureza constitutiva, com eficácia "ex nunc" (deste momento em diante), alterando a relação jurídica já existente ente a Fazenda Pública e o contribuinte. Nessa hipótese, a comunicação do deferimento, notificando o contribuinte para recolher o imposto com base no valor venal revisto, serve como ato documental de cobrança e somente a partir de novo inadimplemento poderá ser configurada a mora.

Por outro lado, caso o contribuinte não obtenha êxito no recurso administrativo, a decisão, que aqui tem natureza declaratória, no sentido de confirmar a regularidade do lançamento já efetuado, em nada altera a relação jurídica estabelecida entre o Fisco e o contribuinte e, por isso, a eficácia da decisão é "ex tunc", retroagindo à data da interposição do recurso administrativo e retirando os efeitos da suspensão do crédito. Incide, pois, multa e correção monetária a partir da data de vencimento das respectivas parcelas.

Não por acaso o Código Tributário Municipal prevê em seu artigo 293 que: *"o impugnante poderá fazer cessar, no todo ou em parte, a oneração do crédito tributário, efetuando o seu pagamento ou o seu depósito obstativo, cujas importâncias, se indevidas, serão restituídas dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da intimação da decisão".*

Prefeitura Municipal de Birigui
Estado de São Paulo
CNPJ 46.151.718/0001-80
Secretaria de Negócios Jurídicos
Centro Administrativo Leonardo Sabioni
Rua Anhanguera, 1155, Jardim Morumbi, Birigui/SP - CEP: 16200-923

Assim, contribuinte cujo pedido de revisão for indeferido e que não utilizou o expediente obstativo supramencionado deve arcar com o pagamento de multa, juros e correção monetária, desde o vencimento das respectivas parcelas. Não faz jus, ainda, ao pagamento parcelado do débito, em razão da natureza declaratória da decisão.

Contudo, anote-se os ditames do art. 284 e ss. do CTM, não devendo ser ultrapassado o prazo de tramitação do presente pedido de revisão de IPTU (impugnação de exigência fiscal).

Sendo assim, opinamos pelo DEFERIMENTO do pedido.

É o nosso entendimento, s.m.j.

Birigui, 22 de janeiro de 2025.

Débora N Albani Sabioni

DÉBORA NAYARA ALBANI SABIONI
Diretoria de Gestão Adm. e Consultiva Municipal
OAB/SP 310.428

FLS. 11

Prefeitura Municipal de Birigui
Estado de São Paulo
CNPJ 46.151.718/0001-80
Secretaria de Negócios Jurídicos
Centro Administrativo Leonardo Sabioni
Rua Anhanguera, 1155, Jd. Morumbi, Birigui/SP - CEP 16200-067 - (18) 3643-6007

EXMO. SR. PREFEITO MUNICIPAL

REQUERIMENTO N.º 13919/2024
REQUERENTE: LOTEAMENTO RESIDENCIAL OLIVEIRA BIRIGUI SPE LTDA.
ASSUNTO: Compensação de débitos e repetição de indébito

De Acordo:
Data 23/07/24
Leandro Maffeis Milani
Prefeito

PARECER 490/2024-VUM

Trata-se de pedido de compensação de débitos oriundos de IPTU de imóveis de propriedade da empresa Requerente cumulado com pedido de repetição de indébito relativo a créditos oriundos do desfecho do Requerimento nº 1791/2024, no qual foi deferida a revisão do valor venal dos lotes pertencentes ao loteamento Res. Oliveira para fins de base de cálculo para o IPTU 2024. Através do Parecer Jurídico 159/2024-VUM foi acatado o Laudo da Comissão de Avaliação, nomeada pela Portaria nº 53 de 2019, que fixou o valor venal unitário do metro quadrado em R$ 2,00 (dois reais), devendo tal valor ser revisto a partir da edificação com "habite-se", ocasião em que o imóvel deve ser submetido à dita Comissão para reavaliação do m² do terreno e da construção.

Pois bem. De acordo com a informação da Divisão de Fiscalização e Tributos da Secretaria de Tributação e Fiscalização, a empresa Requerente arcou com pagamento de R$ 5.176,28 em IPTU 2024 referente aos lotes 01 a 04 da quadra 03, lotes 04 e 05 da quadra 05 e lote 35 da quadra 04, todos do Residencial Oliveira. A informação é de que há, a compensar, um débito de R$ 285,53.

Assim sendo, de acordo com o que restou demonstrado no presente expediente é que a empresa Requerente possui direito à repetição de indébito no valor de R$ 4.890,75.

FLS. 13
Rub.

Prefeitura Municipal de Birigui
Estado de São Paulo
CNPJ 46.151.718/0001-80
Secretaria de Negócios Jurídicos
Centro Administrativo Leonardo Sabioni
Rua Anhanguera, 1155, Jd. Morumbi, Birigui/SP - CEP 16200-067 - (18) 3643-6007

Isto posto, instruído os autos e elaborados os cálculos pelo departamento municipal competente, esta Secretaria entende que há possibilidade de ser efetivada a compensação amigável dos débitos, nos termos do que dispõe o Decreto nº 3.263, de 16 de fevereiro de 2001, restando **deferido**, pois, o requerimento em apreço, para o fim de compensar a integralidade dos débitos que pendem sobre os imóveis arrolados - no valor de R$ 285,53 - com o crédito que a Requerente possui junto à Administração Municipal, que monta em R$ 5.176,28, devendo o saldo remanescente ser objeto de repetição de indébito nos termos do artigo 165 do Código Tributário Nacional (CTN).

Homologado este parecer jurídico pelo i. Chefe do Executivo, deve ser o expediente encaminhado à Secretaria de Planejamento e Finanças para que proceda à devolução do valor de R$ 4.890,75 ao contribuinte; esse direito de pleitear a recuperação total ou parcial dos valores pagos de forma indevida ou duplicada ao Fisco que também lhe é assegurado pelo artigo 208 do nosso Código Tributário.

É o nosso entendimento, s.m.j.

Birigui, 17 de julho de 2024.

VIVIANE M. SANCHES BARBOSA
Secretária Adjunta de Negócios Jurídicos
OAB/SP 167.651

VERIDIANA URBANO MATTIAZZO
Diretora de Gestão Adm. e Consultiva Municipal
OAB/SP 143.558

FLS. 6
Rubr.

Prefeitura Municipal de Birigui
Estado de São Paulo
CNPJ 46.151.718/0001-80
Secretaria de Negócios Jurídicos
Centro Administrativo Leonardo Sabioni
Rua Anhanguera, 1155, Jd. Morumbi, Birigui/SP - CEP 16200-067 - (18) 3643-6007

EXMO. SR. PREFEITO MUNICIPAL

REQUERIMENTO N.º 13920/2024
REQUERENTE: LOTEAMENTO RESIDENCIAL OLIVEIRA BIRIGUI SPE LTDA.
ASSUNTO: Compensação de débitos e repetição de indébito

De Acordo:
Data 23/07/24
Leandro Maffeis Milani
Prefeito

PARECER 491/2024-VUM

Trata-se de pedido de compensação de débitos oriundos de IPTU de imóveis de propriedade da empresa Requerente cumulado com pedido de repetição de indébito relativo a créditos oriundos do desfecho do Requerimento nº 1791/2024, no qual foi deferida a revisão do valor venal dos lotes pertencentes ao loteamento Res. Oliveira para fins de base de cálculo para o IPTU 2024. Através do Parecer Jurídico 159/2024-VUM foi acatado o Laudo da Comissão de Avaliação, nomeada pela Portaria nº 53 de 2019, que fixou o valor venal unitário do metro quadrado em R$ 2,00 (dois reais), devendo tal valor ser revisto a partir da edificação com "habite-se", ocasião em que o imóvel deve ser submetido à dita Comissão para reavaliação do m² do terreno e da construção.

Pois bem. De acordo com a informação da Divisão de Fiscalização e Tributos da Secretaria de Tributação e Fiscalização, a empresa Requerente arcou com pagamento de R$ 25.820,61 em IPTU 2024 referente aos lotes 01 a 03 e 06 a 24 da quadra 05, lotes 01 a 34 e 36 a 39 da quadra 04, lotes 05 a 39 da quadra 03, lotes 01 a 32 da quadra A, lotes 01 a 18 da quadra C, lotes 01 a 36 da quadra 06, lotes 01 a 36 da quadra 07, lotes 01 a 18 da quadra 08, lotes 01 a 19 da quadra 12, lotes 01 a 38 da quadra 11, lotes 01 a 19 da quadra 09, lotes 01 a 18 da quadra 13, lotes 01 a 36 da quadra 14, lotes 01 a 36 da quadra 15 e lotes 01 a 18 da quadra 16, todos do Residencial Oliveira. A informação é de que há, a compensar, um débito de R$ 16.839,85.

Prefeitura Municipal de Birigui
Estado de São Paulo
CNPJ 46.151.718/0001-80
Secretaria de Negócios Jurídicos
Centro Administrativo Leonardo Sabioni
Rua Anhanguera, 1155, Jd. Morumbi, Birigui/SP - CEP 16200-067 - (18) 3643-6007

Assim sendo, de acordo com o que restou demonstrado no presente expediente é que a empresa Requerente possui direito à repetição de indébito no valor de R$ 8.980,76.

Isto posto, instruído os autos e elaborados os cálculos pelo departamento municipal competente, esta Secretaria entende que há possibilidade de ser efetivada a compensação amigável dos débitos, nos termos do que dispõe o Decreto nº 3.263, de 16 de fevereiro de 2001, restando **deferido**, pois, o requerimento em apreço, para o fim de compensar a integralidade dos débitos que pendem sobre os imóveis arrolados - no valor de R$ 16.839,85 - com o crédito que a Requerente possui junto à Administração Municipal, que monta em R$ 25.820,61, devendo o saldo remanescente ser objeto de repetição de indébito nos termos do artigo 165 do Código Tributário Nacional (CTN).

Homologado este parecer jurídico pelo i. Chefe do Executivo, deve ser o expediente encaminhado à Secretaria de Planejamento e Finanças para que proceda à devolução do valor de R$ 8.890,76 ao contribuinte; esse direito de pleitear a recuperação total ou parcial dos valores pagos de forma indevida ou duplicada ao Fisco que também lhe é assegurado pelo artigo 208 do nosso Código Tributário.

É o nosso entendimento, s.m.j.

Birigui, 17 de julho de 2024.

VIVIANE M. SANCHES BARBOSA
Secretária Adjunta de Negócios Jurídicos
OAB/SP 167.651

VERIDIANA URBANO MATTIAZZO
Diretora de Gestão Adm. e Consultiva Municipal
OAB/SP 143.558

FLS. 15

Rub.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI

Processo nº 7248 / 2025

Providencia e Despacho por Setor

DIVISÃO DE ATENDIMENTO, ARRECADAÇÃO E COBRANÇA

PROVIDÊNCIA

Despacho: TRAMITANDO

PARA ELABORAÇÃO DE PARECER:

- Informo que, conforme Parecer 139/2025 do requerimento nº 254/2025 exarado pela Secretaria de Negócios Jurídicos, foi realizado, pela Comissão de Revisão de Valor Venal nomeada pela portaria nº 13 de 2025, a revisão dos valores venais dos lotes do Residencial Oliveira, retificando a base de cálculo do IPTU do exercício de 2025, para R$ 68,02/m2 de terra nua. Esse é o valor da avaliação baseado em informações técnicas;
- Ainda conforme Parecer 139/2025, é necessário ser realizado a elaboração de Lei com o novo valor imobiliário dos lotes pertencentes ao LOTEAMENTO RESIDENCIAL OLIVEIRA BIRIGUI SPE LTDA, portando, foi encaminhado à Secretaria de Governo o Ofício SMTF 138/2025 de 18/03/2025, solicitando providências quanto a edição de projeto de Lei referente ao lançamento de IPTU do referido Loteamento, conforme nova avaliação realizada por técnicos;
- Logo, os valores lançados conforme a Lei 7.468 de 05/11/2025, foram suspensos a exigibilidade do crédito tributário, conforme Parecer Deferido do requerimento nº 1031/2025, até a elaboração da nova Lei, bem como novos lançamentos com novos valores;
- Segue anexo, cópia do Parecer do requerimento 254/2025 que Defere a elaboração de Nova Lei com novos valores, bem como cópia da avaliação realizada pelos técnicos nomeados pela portaria nº 13/2025, cópia do Ofício SMTF 138/2025 e Parecer do requerimento 1031/2025;
- Ressalto que, no Parecer 139/2025, menciona que seja feita a utilização dos créditos referentes aos pagamentos do IPTU 2024 para pagamentos de IPTU 2025, porém, a Secretaria de Tributação e Fiscalização informa não ser possível realizar essa compensação, uma vez que o requerente solicitou a devolução do crédito no Requerimento nº 13920/2024, o mesmo foi deferido, e os valores foram restituídos ao requerente, conforme Nota de Empenho Liquidado - Empenho nº 3358 de 09/09/2024 – Liquidação nº 3430 de 09/09/2024 e Parecer com "De Acordo do Prefeito" nº 490 e 491/2024-VUM anexo.

Atenciosamente,

Birigui, 11 de Abril de 2025 13:53

BEATRIZ DE ANDRADE ALVARO
DIVISÃO DE ATENDIMENTO, ARRECADAÇÃO E COBRANÇA

RESIDENCIAL
11437 / 2025 11/06/2025 15:34
CAI: 122191
Nome: LOTEAMENTO RESIDENCIAL OLIVEIRA BIRIGUI

Assunto: REVISÃO DE VALOR VENAL
SOLICITA A REVISÃO DE VALOR VENAL DOS LOTES PERTENCENTES AO LOTEAMENTO RESIDENCIAL OLIVEIRA, BEM COMO DO LANÇAMENTO DE IPTU PARA O EXERCÍCIO DE 2025.

EXCELENTÍSSIMO SENH
BI

LOTEAMENTO RESIDENCIAL OLIVEIRA BIRIGUI SPE LTDA, inscrita no **CNPJ 30.695.086/0001-85**, com sede e domicilio na Travessa Carlos Gomes, n° 67, Sala 10, Bairro Centro, em Birigui, Estado de São Paulo, neste ato representada pelo proprietário **JOSÉ SÉRGIO ALMEIDA DONÁ,** brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, empresário, portador do RG n° 11.179.511 SSP/SP e do CPF n° 923.426.638-20, residente e domiciliado na Rua Roberto Antunes, n° 500, Bairro Jardim Perola, Birigui, Estado de São Paulo, vem por meio desta mui respeitosamente requerer a V. Sª.:

Solicitação de nova revisão de valor venal dos lotes pertencentes ao loteamento Residencial Oliveira, e por consequência, dos valores de IPTU para o ano de 2025, diante do abaixo exposto:

Considerando a localização do loteamento Residencial Oliveira em área periférica do município de Birigui, sendo cercado por propriedades rurais e chácaras, tendo o bairro Portal da Pérola como mais próximo. A imagem de satélite comprova que o empreendimento está inserido em localização com menor desenvolvimento habitacional, por se encontrar na margem do perímetro urbano, sendo necessário inclusive estimular a habitação local.

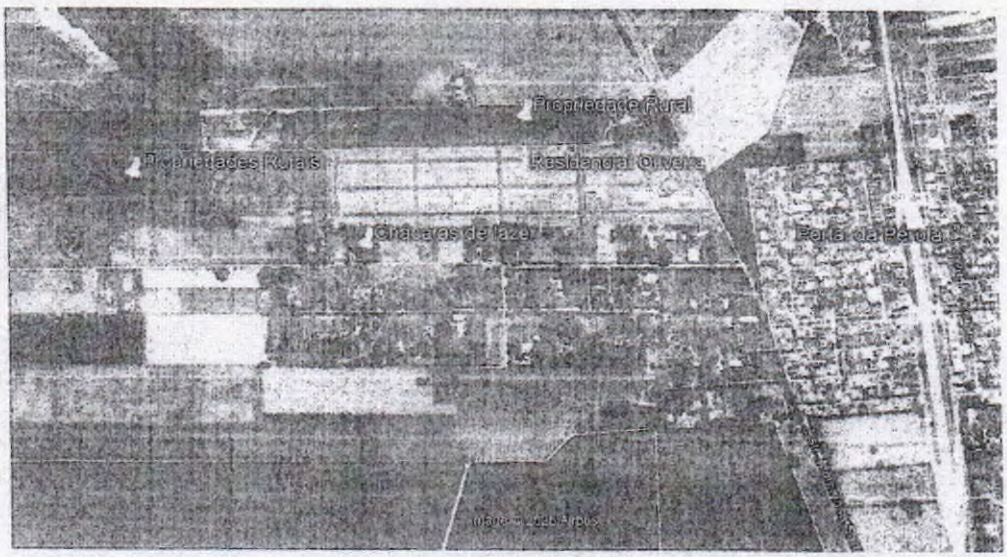


Fig. 1 – Localização do loteamento Residencial Oliveira e entorno.

LOTEAMENTO RESIDENCIAL OLIVEIRA BIRIGUI SPE LTDA
CNPJ 30.695.086/0001-85
TRAV. CARLOS GOMES Nº 67 - SALA 10 - CEP: 16200-147 - CENTRO - BIRIGUI - SP

Considerando que o loteamento Residencial Oliveira ainda não se encontra consolidado, não possuindo moradores, com um número extremamente baixo em construções e que, na realidade, possui um número extremamente grande de terrenos sem construções, corroborando a falta de consolidação em um novo bairro, com ausência de moradores e comércios (Fig. 2).

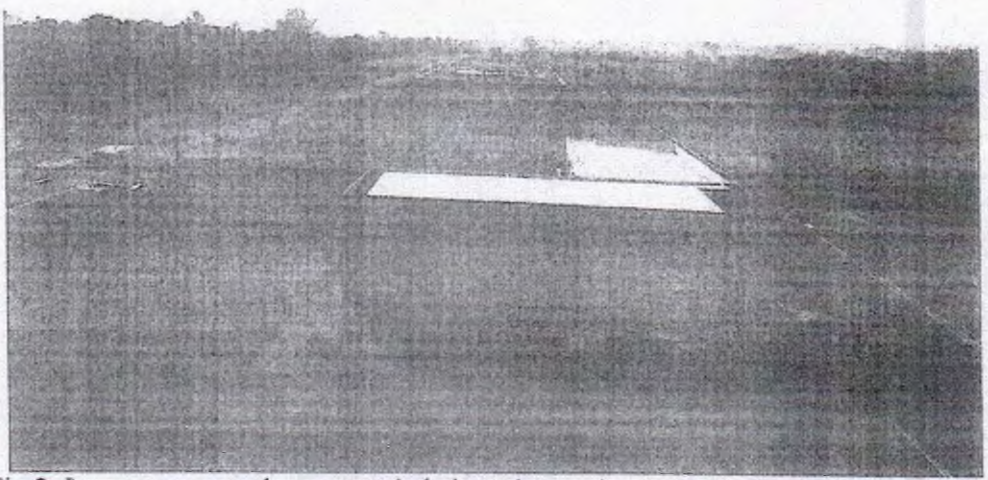


Fig 2. Imagem recente demonstrando baixo número de construções e grande maioria de lotes vazios.

Considerando a incorporação dentro do empreendimento, nas Quadras 11, 14 e 15 para construção de 120 unidades habitacionais **caracterizadas como Habitação de Interesse Social (HIS),** denominado "Casapátio Birigui", comercializando imóveis que se enquadram no programa Minha Casa, Minha Vida, sendo portanto imóveis financiados com taxas de juros subsidiadas pelo governo federal e projetos voltados para o público de baixa renda, que não dispõem de recursos suficientes para comprar imóvel pelos preços praticados pelo mercado imobiliário tradicional.

R.10 - 20 de agosto de 2024
REF: Prenotação nº 308.409 de 06/08/2024.
INCORPORAÇÃO DE LOTES VINCULADOS À CONSTRUÇÃO
INCORPORADORA: ALEA S.A., inscrita no CNPJ(MF) sob o nº. 34.193.637/0001-63, com sede na Rua Boa Vista, 280, 8º e 9º Pavimento, Sala 3, Centro.
PROPRIETÁRIA: LOTEAMENTO RESIDENCIAL OLIVEIRA BIRIGUI SPE LTDA. inscrita no CNPJ(MF) sob o nº. 30.695.086/0001-85, NIRE/JUCESP 35230960544, com sede na Travessa Carlos Gomes, 67, sala 10, Centro, em Birigui/SP.
FORMA DO TÍTULO: Pelo Instrumento Particular de Memorial de Incorporação de Lotes vinculados à Construção, datado de 06/08/2024, nos termos do artigo 68 da Lei 4.591/64, com redação dada pela Lei 14.382/22, instruído com requerimento, datado de 13/08/2024.
DO EMPREENDIMENTO: A INCORPORADORA, fazendo uso da modalidade de incorporação vinculada à construção, com empreendimento enquadrado pela instituição financeira (CEF) no âmbito do da Lei 14.620/23 – Programa Minha Casa, Minha Vida, com declaração de enquadramento datada 01/07/2024, promovendo a presente incorporação pelo regime de preço global, na forma dos artigos 41 a 43 da Lei 4.591/64, podendo a incorporadora, no decorrer das obras, promover a alienação de 120 (cento e vinte) futuras unidades, nos termos desta incorporação, a preço fixo ou reajustável, em índices previamente determinados, sendo, no entanto, de sua inteira responsabilidade, o encargo da construção, até conclusão, incluindo a averbação da conclusão das obras a partir da emissão do habite-se pela municipalidade. O empreendimento habitacional denominar-se-á "CASAPÁTIO BIRIGUI", localizado nas Ruas Luiz Pascoal, Roque Pávaro e Margarida Fernandes Astolphi, do loteamento denominado Residencial Oliveira.

LOTEAMENTO RESIDENCIAL OLIVEIRA BIRIGUI SPE LTDA
CNPJ 30.695.086/0001-85
TRAV. CARLOS GOMES Nº 67 - SALA 10 - CEP 16200-047 - CENTRO - BIRIGUI - SP

RESIDENCIAL Oliveira

FLS. 03
Rub.

TÍTULO
PROJETO LEGAL

Nº DA PRANCHA
01/03

Conforme Lei 13.0/2022

PROJETO
CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL DE INTERESSE SOCIAL

LOTEAMENTO RESIDENCIAL OLIVEIRA BIRIGUI SPE LTDA
CNPJ: 30.695.086/0001-85

LOCAL
LOTEAMENTO RESIDENCIAL OLIVEIRA - BIRIGUI - SP

INDICADAS
ESCALA

21/06/2024
DATA

PLANTA DE SITUAÇÃO
SEM ESCALA



DECLARAÇÃO
DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA A PRESTAÇÃO
DO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO REFERIDO
IMÓVEL

PROPRIETÁRIO
LOTEAMENTO RESIDENCIAL OLIVEIRA BIRIGUI SPE LTDA
30.695.086/0001-85
C.P.F. [illegible]
R. [illegible]
HELOISE CRISTINA DE OLIVEIRA DO VALLE CPF: 327.449.048-17

INCORPORADORA
A. [illegible]
Av. VIVIAN MARIA PONTE SARZEDO CPF: 411.181.788-40
HELOISE CRISTINA DE OLIVEIRA DO VALLE CPF: 327.449.048-17

Abaixo, destaca-se Quadro de Áreas de projeto aprovado das casas a serem implantadas na incorporação acima mencionada "Casapátio Birigui". Nota-se a área construída de 43,50 m², reafirmando ser imóvel de dimensões reduzidas voltadas para construções que se enquadram no tipo de Habitação de Interesse Social.

IMPLANTAÇÃO GERAL - LOTEAMENTO
ESC 1:1000

Áreas em m² (Casa Padrão)	
Terreno	201,64
A Construir	43,50
Livre	158,14
Taxa de Ocupação	21,57%
Área Permeável	20,16
Taxa de Permeabilidade	10,00%

Em suma, considerando todos os pontos acima mencionados, como a localização periférica e arredores, falta de consolidação do bairro, que atualmente não possui moradores, e implementação de residências que se enquadram em Habitação de Interesse Social dentro do empreendimento Residencial Oliveira, sendo que para estes futuros moradores que possuem poucos recursos financeiros e a cobrança de um IPTU com valor mais alto

RESIDENCIAL Oliveira

FLS. 04
Rub.

prejudicaria muito seu orçamento familiar, **requeremos nova avaliação dos valores venais para serem atribuídos aos lotes pertencentes ao Residencial Oliveira.**

Em tempo, é importante ressaltar que a onerosidade excessiva dos valores cobrados através desses tributos prejudica o desenvolvimento econômico natural do local, afugentando novos moradores e novos comércios, e que estes sim, ao serem estimulados a se estabelecerem em novo local, trazem progresso e desenvolvimento a novos bairros, contribuindo para construir uma cidade melhor e mais próspera.

Nestes termos,
Pede deferimento

Birigui, 06 de junho de 2025.

LOTEAMENTO RESIDENCIAL OLIVEIRA BIRIGUI SPE LTDA
JOSÉ SÉRGIO ALMEIDA DONÁ
CPF nº 923.426.638-20