CÂMARA MUNICIPAL DE LARANJAL PAULISTA

PALÁCIO DOS TROPEIROS

CNPJ 02.277.514/0001-14

Praça Dr. Djalma Sampaio, 400 - Vila Campacci - Laranjal Paulista/SP - CEP 18500-000
Telefone (15) 3383.9282
administracao@camaralaranjalpaulista.sp.gov.br
assessorialegislativa@camaralaranjalpaulista.sp.gov.br
www.laranjalpaulista.sp.leg.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 26/2017

Autor: Poder Executivo **Data de Apresentação:** 16/11/2017

Ementa: Estabelece a Planta Genérica de Valores do metro quadrado de terreno e do metro quadrado de construção para a base de cálculo dos impostos municipais incidentes sobre bens imóveis e dá outras providências.

Regime de tramitação: I- Urgência especial ( ); II- Urgência (X); III- Prioridade ( ); IV- Ordinária ( ); V- Especial ( ).

Despacho: Encaminho o projeto de Lei Complementar para as seguintes comissões para parecer:

À Comissão de Constituição, Justiça e Redação (X)

José Francisco de Moura Campos (Presidente)
Regina Maria de Araújo Abdala (Relatora)
Fabio Laurenti Gadelha de Almeida (Membro)

À Comissão de Finanças, Orçamentos e Contas (X)

Fabio Laurenti Gadelha de Almeida (Presidente)
Nilso Ventris (Relator)
Tiago Roma Zanchetta (Membro)

À Comissão de Planejamento, Obras, Serviços Públicos, Atividades Privadas e Meio Ambiente (X)

Tiago Roma Zanchetta (Presidente)
Rodrigo Marson Marcon (Relator)
José Roque de Camargo (Membro)

À Comissão de Educação, Cultura, Esportes, Saúde e Promoção Social, Segurança Pública e Trânsito ( )

Pablo Guilherme Garpelli Arruda (Presidente)
Claudia Regina Martins Correia Alves (Relatora)
Ivete Aparecida Migliani (Membro)

Data: 16/11/17

CARLOS ALBERTO ROSSI
Presidente da Câmara Municipal

Prefeitura Municipal de Laranjal Paulista

Ofício nº 1090/2017

Laranjal Paulista, 16 de novembro de 2.017.

Senhor Presidente,

Apresento-lhe cumprimentos e, ao ensejo, vimos pelo presente solicitar junto a Vossa Excelência apreciação e aprovação do Projeto de Lei, a saber:

- Estabelece a Planta Genérica de Valores do metro quadrado de terreno e do metro quadrado de construção para a base de cálculo dos impostos municipais incidentes sobre bens imóveis e dá outras providências.

Solicito o seguinte REGIME de TRAMITAÇÃO:

Urgência especial ( );
Urgência (X);
Prioridade ( )
Ordinária( );
V- Especial ( ).

Sempre a seu dispor, e com os nossos melhores cumprimentos, renovamos a Vossa Excelência os protestos de estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

ALCIDES de MOURA CAMPOS JUNIOR
Prefeito Municipal

Câmara Municipal de Laranjal Paulista
PROTOCOLO GERAL 683
Data: 16/11/2017 Horário: 15:28
Legislativo - PLC 26/2017

A Sua Excelência o Senhor
CARLOS ALBERTO ROSSI
DD. Presidente da Câmara Municipal
LARANJAL PAULISTA/SP

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR nº 26/2017

Estabelece a Planta Genérica de Valores do metro quadrado de terreno e do metro quadrado de construção para a base de cálculo dos impostos municipais incidentes sobre bens imóveis e dá outras providências.

ALCIDES de MOURA CAMPOS JUNIOR, Prefeito do Município de Laranjal Paulista, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, faço saber, que a Câmara Municipal de Laranjal Paulista, Estado de São Paulo, APROVOU e eu SANCIONO e PROMULGO a seguinte Lei Complementar,

Art. 1º - Esta Lei aprova a nova Planta Genérica de Valores do metro quadrado de terreno de acordo com o Artigo 3º da presente Lei e a Planta Genérica de Valores do metro quadrado de construção de acordo com o Artigo 4º da presente Lei, para a apuração do Valores Venais do Imóveis Urbanos.

Art. 2º - O Valor Venal - VV, do imóvel será calculado de acordo com a fórmula:

I – Tratando-se de imóvel não edificado:

VV = VVT

Onde:
VV = Valor Venal do Imóvel em moeda corrente;
VVT = Valor Venal Territorial do Imóvel em moeda corrente.

II – Tratando-se de imóvel edificado:

VV = VVT + VVP

Onde:
VV = Valor Venal do imóvel em moeda corrente;
VVT = Valor Venal Territorial do imóvel em moeda corrente;
VVP = Valor Venal Predial do imóvel em moeda corrente.

Art. 3º - O VVT, Valor Venal Territorial do imóvel, será calculado de acordo com a fórmula:

VVT = VFQ x ATT x FPT

Onde:
VVT = Valor Venal Territorial do imóvel em moeda corrente;
VFQ = Valor da Face de Quadra em moeda corrente, referente ao metro quadrado de terreno onde se situa o imóvel (conforme estabelecido no Anexo I);

ATT = Área Tributável Territorial em metros quadrados;
FPT = Fator de Ponderação Territorial (arredondado para no máximo 2 dígitos decimais).

§ 1° - A ATT, Área Tributável Territorial, será calculada subtraindo-se a área total do imóvel da área não passível de utilização, sendo adotado como áreas não passíveis de utilização somente as seguintes áreas: - Área de Preservação Permanente APP, - Linhas de Alta Tensão, - Linhas de gasodutos ou oleodutos.

§ 2° - O FPT, Fator de Ponderação Territorial, será calculado de acordo com os critérios e fórmulas a seguir:

I – Terrenos com até 3.000,00 m² (três mil metros quadrados) de área tributável territorial - ATT:
O valor do FPT será obtido na tabela 1 em função da PE, Profundidade Equivalente, onde:

PE = ATT / TESTADA

Onde:
PE = Profundidade Equivalente em metros;
ATT = Área Tributável Territorial em metros quadrados;
TESTADA = Metragem da frente principal do imóvel.

Tabela 1: Valor de FPT em função de PE.

Profundidade Equivalente - PE	FPT
1- Até 30m	1,00
2-Acima de 30m até 60m	√ (30 / PE)
3-Acima de 60m	0,70

II – Terrenos superiores a 3.000,00 m² (três mil metros quadrados) de área tributável territorial - ATT:

FPT = √ (3.000 / ATT)

Onde:
FPT = Fator de Ponderação Territorial;
ATT = Área Tributável Territorial em metros quadrados.

§ 3° - O VFQ, Valor da Face de Quadra, para futuros empreendimentos, glebas egressas de área rurais e demais imóveis que vierem a fazer parte do cadastro imobiliário urbano após a publicação desta Lei será arbitrado pela autoridade lançadora, de acordo com avaliações imobiliárias tomando-se por base os elementos constantes nesta Lei e os requisitos estabelecidos no artigo 194, da Lei Complementar n° 0199, de 14 de novembro de 2017 – Código Tributário Municipal, sendo o valor arbitrado fixado por decreto do Poder Executivo.

Art. 4º - O VVP, Valor Venal Predial do imóvel, será calculado de acordo com a fórmula:

VVP = VP x ÁREA

Onde:
VVP = Valor Venal Predial do Imóvel em moeda corrente;
VP = Valor Predial em moeda corrente, Tabela 4;
ÁREA = Área construída em metros quadrados (contorno externo das paredes ou pilares da edificação).

Tabela 2: Classificação das edificações e seus valores de metro quadrado.

Classe	Grupo	Padrão	VP (R$ x m²)
1 - Residencial	1.1 - Casa	Econômico	307,00
		Simples	416,00
		Médio	554,00
		Superior	718,00
		Fino	910,00
	1.2 - Apartamento	Econômico	274,00
		Simples	471,00
		Médio	691,00
		Superior	910,00
2 – Comercial, Serviço, Industrial	2.1 - Escritório	Econômico	274,00
		Simples	444,00
		Médio	663,00
		Superior	855,00
	2.2 - Galpão	Econômico	109,00
		Simples	224,00
		Médio	444,00
		Superior	772,00
3 - Especial	3.1 - Cobertura	Simples	54,00
		Médio	112,00
		Superior	208,00

§ 1º - O enquadramento do padrão da construção deverá ter como base o Anexo II desta Lei, sendo a construção enquadrada conforme a conjugação de, no mínimo, 2 ou mais critérios gerais observados em vistoria fiscal. A divergência em alguma característica ou material não inviabiliza ou desabona a definição do padrão da construção.

§ 2º - Imóveis que possuam mais de uma construção no mesmo terreno deverão ter os Valores Venais Prediais individualizados por padrão de construção, após apuração, serão somados os valores venais prediais individuais para compor o Valor Venal Predial do imóvel total.

Art. 5º - Os valores expressos em moeda corrente desta Lei serão passíveis de atualização monetária conforme previsto no artigo 321, da Lei Complementar nº 0199, de 14 de novembro de 2017.

§ 1º - Todos os valores expressos em moeda corrente desta Lei passíveis de atualização monetária serão arredondados para no máximo 2 (dois) dígitos decimais após sua atualização monetária.

Art. 6º - Os valores unitários, VP e VFQ, poderão ser revistos anualmente por comissão especial designada para este fim, que promoverá os ajustes necessários dos valores, os quais vigorarão para o ano seguinte após aprovação do Prefeito Municipal.

Art. 7º - Para o efeito de apuração de ITBI, Imposto sobre a Transferência de Bens Imóveis, também deverá ser usado o VV, Valor Venal, descrito nesta Lei.

Art. 8º - Para o efeito de apuração de IPTU, Imposto Predial e Territorial Urbano, também deverá ser usado o VV, Valor Venal, descrito nesta Lei.

§ 1º - Caso apure-se um valor de IPTU superior ao limite definido na Tabela 3 este deve ser minorado até o limite.

Tabela 3: Limite de aumento.

Exercício	Limite
2018	1,25 x IPTU 2017
2019	1,15 x IPTU 2018
a partir de 2020	(1+atualização monetária) x IPTU exercício anterior

§ 2º - Caso apure-se uma atualização monetária superior a 7% em 2018, o limite para o exercício 2019 será alterado para: (1,15 + atualização monetária) x IPTU 2018;

§ 3º - Caso o imóvel sofra qualquer alteração nas características cadastrais que implique em mudança do Valor Venal do Imóvel fica suspenso o limite do parágrafo 1º.

Art. 9º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar número 0185, de 30 de novembro de 2016.

Prefeitura do Município de Laranjal Paulista, 16 de novembro de 2017.

ALCIDES de MOURA CAMPOS JUNIOR
Prefeito Municipal

ANEXO I

Tabela 3: Valor da Face de Quadra em moeda corrente, referente ao metro quadrado de terreno onde se situa o imóvel

Código	VFQ (R$ x m²)
01	60,00
02	65,00
03	70,00
04	180,00
05	200,00
06	240,00
07	250,00
08	260,00
09	280,00
10	300,00
11	350,00
12	480,00
13	540,00
14	580,00
15	610,00
16	700,00

ANEXO II

CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES DE ACORDO COM OS PADRÕES DAS CONSTRUÇÕES

As construções devem ser classificadas conforme as descrições e características seguintes, obedecendo a conjugação de, no mínimo, 2 ou mais critérios observados em vistoria fiscal. A divergência em alguma característica ou material não inviabiliza ou desabona a definição do padrão da construção.

CLASSE – RESIDENCIAL

GRUPO - CASA

CLASSE – RESIDENCIAL | GRUPO – CASA | PADRÃO – ECONÔMICO

Características gerais: Construídas geralmente em etapas, sem preocupação com o projeto e sem utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são térreas e utilizam materiais básicos. Geralmente com todos os acabamentos e sem imperfeições evidentes de prumos, níveis e arremates. Geralmente cobertura em laje de concreto impermeabilizada por processo simples ou telhas sobre estrutura de madeira com forro.

Características usuais dos acabamentos:

Fachada: Sem preocupação estética.

Área externa: Cimentado, caco de cerâmica ou cerâmica comum.

Revestimentos de paredes:

Externas: Reboco com pintura simples.

Internas:

Áreas secas: Reboco com pintura simples.

Áreas molhadas: Barra a óleo ou azulejo comum, eventualmente até o teto.

Revestimento de pisos:

Áreas secas: Cerâmica comum ou forração.

Áreas molhadas: Cimentado, cacos de cerâmica ou cerâmica comum.

Revestimento de forros:

Áreas secas: Reboco ou madeira, com pintura.

Áreas molhadas: Reboco ou madeira, com pintura.

Esquadrias:

Portas: Madeira e/ou ferro, com ferragens comuns.

Janelas: Madeira e/ou ferro, pintadas, e/ou alumínio.

Instalações elétricas: Mínimas e embutidas.

Instalações hidráulicas: Embutidas, banheiros dotados de aparelhos sanitários e metais comuns.

Outras instalações: Inexistentes.

CLASSE – RESIDENCIAL | GRUPO – CASA | PADRÃO – SIMPLES

Características gerais: Térreas ou assobradas, com projetos que demonstram alguma preocupação com a distribuição interna; geralmente geminadas. Podem apresentar cobertura para serviço e veículo. Utilizam materiais econômicos e simples, sendo construídas em alvenaria e apresentando, na maioria das vezes, estrutura de concreto. Cobertura em laje de concreto ou telhas sobre estrutura de madeira com forro.

Características usuais dos acabamentos:

Fachada: Alguma preocupação estética.

Área externa: Cimentado, caco de cerâmica ou cerâmica comum.

Revestimentos de paredes:

Externas: Reboco com pintura em látex.

Internas:

Áreas secas: Reboco com pintura em látex.

Áreas molhadas: Azulejo comum até o teto.

Revestimento de pisos:

Áreas secas: Cerâmica ou forração.

Áreas molhadas: Cerâmica comum.

Revestimento de forros:

Áreas secas: Madeira, gesso ou reboco, com pintura.

Áreas molhadas: Madeira, gesso ou reboco, com pintura.

Esquadrias:

Portas: Madeira e/ou ferro, com ferragens comuns.

Janelas: Madeira, ferro ou alumínio, comuns.

Instalações elétricas: Mínimas e embutidas.

Instalações hidráulicas: Embutidas. Banheiros dotados de aparelhos sanitários e metais comuns.

Outras instalações: Eventualmente ponto de antena e de telefonia, embutidos.

CLASSE – RESIDENCIAL | GRUPO – CASA | PADRÃO – MÉDIO

Características gerais: Térreas ou assobradadas, construídas obedecendo a projetos que apresentam preocupação com a fachada e a distribuição interna. Normalmente são geminadas apenas de um lado. Geralmente com uma suíte e, em sobrados, lavabo no térreo. Usualmente apresentam edícula e cobertura para um ou dois veículos. Os materiais e acabamentos são padronizados, geralmente de boa qualidade. Cobertura em telhado, sobre laje.

Características usuais dos acabamentos:

Fachada: Eventual detalhe na face principal com aplicação de pedras, pastilhas ou outros materiais.

Área externa: Jardim, piso cimentado ou cerâmico.

Revestimentos de paredes:

Externas: Reboco com pintura em látex.

Internas:

Áreas secas: Massa corrida ou gesso com pintura em látex.

Áreas molhadas: Azulejo até o teto.

Revestimento de pisos:

Áreas secas: Tacos, assoalho, revestimento vinílico ou carpete.

Áreas molhadas: Cerâmica esmaltada.

Revestimento de forros:

Áreas secas: Massa corrida ou gesso com pintura em látex.

Áreas molhadas: Massa corrida ou gesso com pintura em látex.

Esquadrias:

Portas: Madeira e/ou ferro, eventualmente com detalhes, ferragens de padrão comercial.

Janelas: Madeira, ferro ou alumínio, padrão comuns.

Instalações elétricas: Completas e embutidas.

Instalações hidráulicas: Com aparelhos sanitários e metais comuns, eventualmente com aquecedor central ou individual.

Outras instalações: Mais de um ponto de telefonia e de antena para televisão.

CLASSE – RESIDENCIAL | GRUPO – CASA | PADRÃO – SUPERIOR

Características gerais: Térreas ou assobradadas, geralmente isoladas, obedecendo a projeto arquitetônico esmerado, integrando telhado, fachada e paisagismo. Apresentam sala para dois ambientes, uma suíte e dois dormitórios, eventualmente dependências completas para emprega, garagem para dois veículos ou mais. Jardim e eventualmente piscina e/ou churrasqueira. Os materiais e acabamentos são de boa qualidade, apresentando alguma personalização.

Características usuais dos acabamentos:

Fachada: Composição arquitetônica na principal, com aplicação de revestimentos diferenciados das demais.

Área externa: Tratamento paisagístico e pisos revestidos com cerâmica de boa qualidade ou pedras.

Revestimentos de paredes:

Externas: Pintura em látex sobre massa corrida.

Internas:

Áreas secas: Pintura em látex sobre massa corrida, eventualmente detalhe decorativo.

Áreas molhadas: Azulejo de qualidade superior até o teto,

eventualmente fórmica ou pintura especial.

Revestimento de pisos:

Áreas secas: Tacos ou assoalho de madeira de boa qualidade ou carpete, eventualmente na área social, mármore ou granito.

Áreas molhadas: Cerâmica esmaltada, de padrão superior, mármore, granito ou equivalente.

Revestimento de forros:

Áreas secas: Massa corrida ou gesso e pintura em látex.

Áreas molhadas: Massa corrida ou gesso e pintura em látex.

Esquadrias:

Portas: Madeira e ferragens de boa qualidade, eventualmente com detalhes.

Janelas: Madeira, ferro ou alumínio, de boa qualidade.

Instalações elétricas: Completas e embutidas, com circuitos independentes específicos.

Instalações hidráulicas: Aparelhos sanitários e metais de boa qualidade, com sistema de aquecimento central.

Outras instalações: Pontos de telefonia, de recepção de TV e de ar condicionado em diversos ambientes. Eventualmente instalações de segurança embutidas.

CLASSE – RESIDENCIAL | GRUPO – CASA | PADRÃO – FINO

Características gerais: Implantadas em terrenos com amplas dimensões, totalmente isoladas. O estilo e os materiais de acabamento obedecem a uma linguagem arquitetônica definida. Compostas de três salas ou mais (estar, jantar, sala de TV), quatro dormitórios ou mais, lavabo, sala de almoço, cozinha com despensa e dependências de empregados. Tratamento paisagístico, garagem para três ou mais veículos, normalmente piscina e churrasqueira.

Características usuais dos acabamentos:

Fachada: Tratamento arquitetônico em todas as faces.

Área externa: Tratamento paisagístico geral.

Revestimentos de paredes:

Externas: Emprego de materiais definidos pelo estilo arquitetônico.

Internas:

Áreas secas: Pintura em látex, sobre massa corrida, papéis decorados, etc.

Áreas molhadas: Azulejos de qualidade superior, granito ou mármore, eventualmente fórmica ou pintura especial.

Revestimento de pisos:

Áreas secas: Tacos ou assoalho de madeira, carpete, mármore, granito, porcelanato ou equivalente, todos de qualidade superior.

Áreas molhadas: Cerâmica, mármore, granito, porcelanato ou

equivalente, todos de qualidade superior.

Revestimento de forros:

Áreas secas: Massa corrida ou gesso e pintura em látex.

Áreas molhadas: Massa corrida ou gesso e pintura em látex.

Esquadrias:

Portas: Madeira, fabricadas sob encomenda, com ferragens especiais.

Janelas: Madeira, alumínio, vidro ou aço, fabricadas sob encomenda, com ferragens especiais.

Instalações elétricas: Completas e embutidas, com circuitos independentes específicos.

Instalações hidráulicas: Aparelhos sanitários e metais de qualidade superior, com sistema de aquecimento central.

Outras instalações: Central telefônica. Pontos de recepção de TV e de ar condicionado nas áreas secas, eventualmente central de ar condicionado. Instalações de segurança embutidas.

GRUPO – APARTAMENTO

CLASSE – RESIDENCIAL | GRUPO – APARTAMENTO | PADRÃO – ECONÔMICO

Características gerais: Edificação geralmente com dois ou três pavimentos, sem preocupação com estilo arquitetônico, seja de fachada ou funcionalidade. O pavimento térreo pode estar ocupado por destinação diversa. Não possui elevador e normalmente sem portaria ou local para estacionamento. Emprego de mão-de-obra com pouca qualificação. Unidades usualmente compostas de quarto, sala, banheiro e cozinha, podendo ser incluídas neste caso as quitinetes. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e poucos acabamentos, tanto nas áreas comuns como nas privativas.

Características usuais dos acabamentos:

Fachada: Pintura sobre bloco aparente ou emboço. Caixilharia em madeira, alumínio ou ferro - padrão popular.

Área comum: Piso de caco cerâmico ou cimentado. Paredes e forro com pintura simples sobre bloco aparente ou emboço.

Revestimentos de paredes nas áreas privativas:

Áreas secas: Pintura sobre emboço.

Áreas molhadas: Barra impermeável ou azulejo comum em áreas localizadas e pintura sobre emboço.

Revestimento de pisos nas áreas privativas:

Áreas secas: Cimentado, cerâmica comum, lajota de barro ou forração.

Áreas molhadas: Cimentado ou cerâmica comum.

Revestimento de forros nas áreas privativas:

Áreas secas: Pintura sobre laje de concreto ou sobre emboço.

Áreas molhadas: Pintura sobre laje de concreto ou sobre emboço.

Esquadrias:

Portas: Madeira lisa tipo econômica, com ferragens comuns.

Instalações elétricas: Simples e mínimas.

Instalações hidráulicas: Simples e mínimas.

Outras instalações: Eventualmente interfone.

CLASSE – RESIDENCIAL | GRUPO – APARTAMENTO | PADRÃO – SIMPLES

Características gerais: Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Características usuais dos acabamentos:

Fachada: Pintura sobre bloco aparente ou emboço. Caixilharia em madeira, alumínio ou ferro - padrão popular.

Área comum: Piso de granilite ou cerâmica comum. Paredes e forro com pintura simples sobre bloco aparente, emboço ou reboco.

Revestimentos de paredes nas áreas privativas:

Áreas secas: Pintura em látex comum, sobre emboço, reboco ou gesso.

Áreas molhadas: Barra de azulejo comum e pintura em látex no trecho superior.

Revestimento de pisos nas áreas privativas:

Áreas secas: Cerâmica comum, lajota de barro ou forração.

Áreas molhadas: Cerâmica comum.

Revestimento de forros nas áreas privativas:

Áreas secas: Pintura em látex comum sobre emboço ou reboco.

Áreas molhadas: Pintura em látex comum sobre placa de gesso.

Esquadrias:

Portas: Madeira lisa tipo econômica, com ferragens comuns.

Instalações elétricas: Simples e mínimas.

Instalações hidráulicas: Simples e mínimas.

Outras instalações: Eventualmente interfone.

CLASSE – RESIDENCIAL | GRUPO – APARTAMENTO | PADRÃO – MÉDIO

Características gerais: Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro

por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo ser suíte) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Características usuais dos acabamentos:

Fachada: Pintura sobre massa corrida, massa texturizada, pastilha, cerâmicas ou "fulget"; podendo ocorrer a combinação destes materiais. Caixilharia em madeira, ferro ou alumínio padrão comercial.

Área comum: Piso cerâmico, granilite ou pedras. Paredes e forro com pintura látex sobre massa corrida ou quantia.

Revestimentos de paredes nas áreas privativas:

Áreas secas: Pintura em látex sobre massa corrida ou gesso.

Áreas molhadas: Azulejo decorado.

Revestimento de pisos nas áreas privativas:

Áreas secas: Cerâmico, taco, carpete acrílico ou de madeira.

Áreas molhadas: Cerâmica.

Revestimento de forros nas áreas privativas:

Áreas secas: Pintura em látex sobre massa corrida.

Áreas molhadas: Pintura em látex sobre placa de gesso.

Esquadrias:

Portas: Madeira estruturada, com ferragens de padrão comercial.

Instalações elétricas: Completas com alguns circuitos independentes.

Instalações hidráulicas: Com aparelhos sanitários e metais comuns, eventualmente com aquecedor central ou individual.

Outras instalações: Com mais de um ponto de telefone e antena de TV.

CLASSE – RESIDENCIAL | GRUPO – APARTAMENTO | PADRÃO – SUPERIOR

Características gerais: Edifícios exibindo linhas arquitetônicas esmeradas. Normalmente compostos por um único apartamento por andar, podendo ser duplex. Elevadores de primeira linha com circulação independente para a parte social e de serviço, ambos com acesso direto aos subsolos. Hall social amplo com materiais de acabamento e de decoração esmerados e pé-direito elevado, dotados de guarita e sistema especial de segurança. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e com tratamento paisagístico especial, geralmente complementadas com área de lazer completo. Fachadas dotadas de tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente. Unidades com pelo menos quatro dormitórios (pelo menos duas suítes), sala para três ou mais ambientes, dependências de empregada, ampla

acrescidas de outras para visitantes.

Características usuais dos acabamentos:

Fachada: Revestimento cerâmico, granito, concreto aparente, massa raspada, massa texturizada, "cortina de vidro", ou a combinação desses materiais. Caixilharia de alumínio de padrão superior.

Área comum: Piso em pedras, granito, mármore ou porcelanato. Paredes com pintura látex sobre massa corrida ou pintura texturizada.

Revestimentos de paredes nas áreas privativas:

Áreas secas: Pintura em látex sobre massa corrida ou gesso. Podendo existir painéis decorativos.

Áreas molhadas: Azulejo, revestimento cerâmico, pastilhas diferenciadas, porcelanato, mármore ou granito.

Revestimento de pisos nas áreas privativas:

Áreas secas: Assoalho de madeira, taco, carpete, granito ou mármore, com efeitos decorativos.

Áreas molhadas: Cerâmica, granito, mármore ou porcelanato, com efeitos decorativos.

Revestimento de forros nas áreas privativas:

Áreas secas: Pintura em látex sobre massa corrida ou forro de gesso.

Áreas molhadas: Pintura em látex sobre placa de gesso.

Esquadrias:

Portas: Madeira estruturada ou maciça, com ferragens de padrão superior. Exibem detalhes decorativos.

Instalações elétricas: Completa com todos os circuitos independentes. Com quantidade de pontos capaz de atender a toda utilização e conforto. Componentes e acabamentos de renomada qualidade e design.

Instalações hidráulicas: Completas. Dotadas de aquecedor central. Louças e metais de qualidade superior. As suítes possuem banheira com hidromassagem e podem apresentar dois lavatórios e/ou dois vasos sanitários.

Outras instalações: Diversos pontos de telefone e de antena de TV. Sistema de segurança com circuito fechado de TV. Normalmente, o edifício é dotado de gerador. Possui ar condicionado individual ou central.

CLASSE – COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇO

GRUPO – ESCRITÓRIO E LOJA

CLASSE – COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇO | GRUPO – ESCRITÓRIO E LOJA | PADRÃO – ECONÔMICO

Características gerais: Edificações térreas ou com mais pavimentos,

executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básicos, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito através de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria.

Características usuais dos acabamentos:

Fachada: Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior.

Área comum: Piso de cerâmica comum, parede e forro com pintura comum sobre emboço.

Revestimentos de paredes nas áreas privativas:

Áreas secas: Pintura sobre emboço.

Áreas molhadas: Barra de azulejo comum ou pintura sobre emboço.

Revestimento de pisos nas áreas privativas:

Áreas secas: Cerâmica comum ou forração.

Áreas molhadas: Cerâmica comum.

Revestimento de forros nas áreas privativas:

Áreas secas: Pintura sobre emboço.

Áreas molhadas: Pintura sobre emboço, eventualmente placas de gesso.

Esquadrias:

Portas: Madeira lisa tipo econômica, com ferragens comuns.

Instalações elétricas: Simples e mínimas.

Instalações hidráulicas: Simples e mínimas.

Outras instalações: Inexistentes.

CLASSE – COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇO | GRUPO – ESCRITÓRIO E LOJA | PADRÃO – SIMPLES

Características gerais: Edificações com até quatro pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Os andares, subdivididos em salas com dimensões reduzidas, possuem banheiros que podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples. Hall e corredores de larguras reduzidas, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar destinações diversas, tais como salões ou lojas. Normalmente com poucas vagas de estacionamento.

Características usuais dos acabamentos:

Fachada: Fachadas com tratamento arquitetônico simples, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer, na principal, aplicação de pastilhas, ladrilhos ou equivalentes e

caixilhos comuns e fabricados com material simples e vãos de pequenas dimensões.

Área comum: Piso de granilite, parede e forro com pintura comum sobre reboco.

Revestimentos de paredes nas áreas privativas:

Áreas secas: Pintura em látex comum, sobre massa ou gesso.

Áreas molhadas: Azulejo comum ou pintura em látex.

Revestimento de pisos nas áreas privativas:

Áreas secas: Cerâmica, taco, revestimento vinílico ou forração.

Áreas molhadas: Cerâmica comum.

Revestimento de forros nas áreas privativas:

Áreas secas: Pintura em látex comum, sobre massa ou gesso.

Áreas molhadas: Pintura em látex comum sobre placa de gesso.

Esquadrias:

Portas: Madeira lisa tipo econômica, com ferragens comuns.

Instalações elétricas: Simples e mínimas.

Instalações hidráulicas: Simples e mínimas.

Outras instalações: Eventualmente interfone.

CLASSE – COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇO | GRUPO – ESCRITÓRIO E LOJA | PADRÃO – MÉDIO

Características gerais: Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com pouco recuo mínimos e em geral ajardinadas.

Características usuais dos acabamentos:

Fachada: Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.

Área comum: Piso cerâmico ou pedras decorativas, parede e forro com pintura látex sobre massa corrida.

Revestimentos de paredes nas áreas privativas:

Áreas secas: Pintura em látex sobre massa corrida ou gesso.

Áreas molhadas: Azulejo ou pintura impermeabilizante sobre massa corrida.

Revestimento de pisos nas áreas privativas:

Áreas secas: Cerâmico, revestimento vinílico ou carpete.

Áreas molhadas: Cerâmica comum.

Revestimento de forros nas áreas privativas:

Áreas secas: Pintura em látex sobre massa corrida ou placas gesso.

Áreas molhadas: Pintura em látex sobre placa de gesso.

Esquadrias:

Portas: Madeira bem estruturada, com ferragens de padrão comercial.

Instalações elétricas: Com quantidade satisfatória de pontos que permita melhor flexibilização.

Instalações hidráulicas: Com componentes e materiais de boa qualidade.

Outras instalações: Interfonia e telefonia (com mais de um ponto), eventual sistema de segurança e local para ar condicionado.

CLASSE – COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇO | GRUPO – ESCRITÓRIO E LOJA | PADRÃO – SUPERIOR

Características gerais: Edifícios atendendo a projeto arquitetônico diferenciado, especialmente concebido em lajes de grandes proporções, geralmente livres de alvenarias internas e com módulos de banheiros e copas em posições estratégicas e que permitem versatilidade no aproveitamento dos pavimentos, integral ou subdivido. Hall de entrada amplo, geralmente com pé direito duplo e dotados de revestimentos especiais. Áreas externas tratadas com projeto paisagístico especial. Elevadores de marca reputada, projetados com acabamentos de qualidade e especial capacidade de atendimento à circulação de pessoas. Geralmente dotados de estacionamento com disponibilidade de diversas vagas, inclusive para visitantes.

Características usuais dos acabamentos:

Fachada: Fachadas tratadas com material de grande impacto visual, com uso de materiais como o aço inoxidável ou escovado, vidros duplos, refletivos, granito ou concreto aparente, integrando-se para se constituir as denominadas "cortinas de vidro".

Área comum: Piso em mármore, granito ou ainda outro revestimento do mesmo nível. Paredes com pintura em látex ou massa texturizada e forro em gesso, metálico ou madeira. Térreo com saguão decorado.

Revestimentos de paredes nas áreas privativas:

Áreas secas: Pintura em látex sobre massa corrida ou gesso. Podendo existir painéis decorativos.

Áreas molhadas: Azulejo, revestimento cerâmico ou melaminico.

Revestimento de pisos nas áreas privativas:

Áreas secas: Predominância de carpete.

Áreas molhadas: Cerâmica, granito ou mármore.

Revestimento de forros nas áreas privativas:

Áreas secas: Pintura em látex sobre massa corrida ou placas de gesso, ou forro termo acústico.

Áreas molhadas: Pintura em látex sobre placa de gesso.

Esquadrias:

Portas: Madeira bem estruturada, com ferragens de padrão superior. Na entrada principal Vidro temperado.

Instalações elétricas: Sistema flexível de distribuição de pontos e

distribuição principal através de "Shaft". Componentes de ótima qualidade.

Instalações hidráulicas: Com componentes e metais de qualidade superior e distribuição principal através de "Shaft".

Outras instalações: Interfonia telefonia, som e rede de informática (com vários pontos), grupo gerador, sistema de segurança, ar condicionado central ou com "self-contained". Eventualmente piso elevado.

CLASSE – COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇO | GRUPO – GALPÃO | PADRÃO – ECONÔMICO

Características gerais: Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, em geral inferiores a 10 metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados. Cobertura em telhas de barro, metálicas ou fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro. Fachadas sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex sobre emboço ou reboco.

Características usuais dos acabamentos:

Área externa: Normalmente de terra batida, piso cimentado ou piso de concreto simples.

Revestimentos de paredes:

Área externa: Geralmente sem revestimentos ou pintura sobre reboco.

Área interna:

Áreas secas: Geralmente sem revestimentos ou pintura sobre reboco.

Áreas molhadas: Eventualmente barra impermeável nos banheiros.

Revestimento de pisos :

Áreas secas: Em geral, cimento rústico.

Áreas molhadas: Eventualmente em cerâmica comum nos banheiros.

Esquadrias:

Portas: Madeira, alumínio e/ou ferro simples e de baixa qualidade.

Janelas: Madeira, alumínio e/ou ferro simples e de baixa qualidade.

Instalações elétricas: Mínimas e precárias.

Instalações hidráulicas: Sumárias, com aparelho sanitário simples.

Outras instalações: Inexistentes.

CLASSE – COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇO | GRUPO – GALPÃO | PADRÃO – SIMPLES

Características gerais: Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral em torno de 10 metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de

concreto. Coberturas de telhas de barro ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos.

Características usuais dos acabamentos:

Área externa: Normalmente de piso cimentado ou de concreto simples.
Revestimentos de paredes:
Área externa: Pintura sobre reboco ou emboço.
Área interna:
Áreas secas: Pintura sobre reboco ou emboço.
Áreas molhadas: Barra impermeável ou de azulejo comum nos banheiros.
Revestimento de pisos:
Áreas secas: Cimentado rústico ou em concreto simples.
Áreas molhadas: Cerâmica comum ou cacos de cerâmica.
Esquadrias:
Portas: Madeira, ferro e/ou alumínio.
Janelas: Madeira, ferro e/ou alumínio.
Instalações elétricas: Econômicas.
Instalações hidráulicas: Simples e dotadas apenas do básico.
Outras instalações: Inexistentes.

CLASSE – COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇO | GRUPO – GALPÃO | PADRÃO – MÉDIO

Características gerais: Com um pavimento ou mais, projetados para vãos, em geral, superiores a 10 metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas.

Características usuais dos acabamentos:

Área externa: Normalmente de piso cimentado ou concreto simples.
Revestimentos de paredes:
Área externa: Pintura sobre emboço ou reboco.
Área interna:
Áreas secas: Pintura sobre emboço ou reboco.
Áreas molhadas: Azulejo até o teto ou revestimento impermeabilizante.
Revestimento de pisos:
Áreas secas: Concreto, eventualmente revestidos com outros materiais nas áreas administrativas.
Áreas molhadas: Cerâmica ou equivalente.
Esquadrias:
Portas: Madeira, ferro e/ou alumínio.

Janelas: Madeira, ferro e/ou alumínio.
Instalações elétricas: Simples, econômica e com poucos pontos.
Instalações hidráulicas: Simples, econômica e, em geral, aparente.
Outras instalações: Inexistentes.

CLASSE – COMERCIAL, INDUSTRIAL E SERVIÇO | GRUPO – GALPÃO | PADRÃO – SUPERIOR

Características gerais: Com um pavimento ou mais, pé-direito elevado e vão de grandes proporções, utilizando estruturas especiais metálicas, de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico, utilizando painéis de vidro, pintura a látex, revestimento cerâmico ou outros materiais. Áreas externas com tratamento paisagístico, pavimentação, tendo como dependências acessórias vagas de estacionamento, guarita, plataforma de carga e descarga, dentre outras.

Características usuais dos acabamentos:
Área externa: Normalmente de piso cimentado ou concreto simples, geralmente com projeto paisagístico.
Revestimentos de paredes:
Área externa: Pinturas ou revestimentos especiais.
Área interna:
Áreas secas: Pintura a látex ou especial sobre massa fina.
Áreas molhadas: Azulejo até o teto ou revestimentos impermeabilizantes.
Revestimento de pisos:
Áreas secas: Concreto de alta resistência ou cerâmica, dependendo da destinação.
Áreas molhadas: Cerâmica.
Esquadrias:
Portas: Madeira, ferro e/ou alumínio, geralmente obedecendo a projeto.
Janelas: Madeira, ferro e/ou alumínio, geralmente obedecendo a projeto.
Instalações elétricas: Circuitos projetados, com cabine de força.
Instalações hidráulicas: Completas.
Outras instalações: Rede de combate a incêndio, ar condicionado central para a área administrativa, etc.

CLASSE – ESPECIAL

GRUPO – COBERTURA E TELHEIRO

CLASSE – ESPECIAL | GRUPO – COBERTURA E TELHEIRO | PADRÃO – SIMPLES

Características gerais: Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso cimentado ou com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.

CLASSE – ESPECIAL | GRUPO – COBERTURA E TELHEIRO | PADRÃO – MÉDIO

Características gerais: Cobertura de telhas de barro, fibrocimento, metálica ou material equivalente envolvendo vãos médios, apoiada sobre estrutura de madeira, metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso cimentado ou com revestimentos diversos. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.

CLASSE – ESPECIAL | GRUPO – COBERTURA E TELHEIRO | PADRÃO – SUPERIOR

Características gerais: Cobertura metálica, de fibrocimento ou material equivalente de grandes vãos e pés direitos elevados, apoiada sobre estrutura metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso cimentado ou com revestimentos diversos.

JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI

Excelentíssimo Senhor
Carlos Alberto Rossi
MD. Presidente da Câmara Municipal de Laranjal Paulista – SP

O presente projeto de lei que temos a honra de submeter à apreciação desse Egrégia Casa de Leis, tem por finalidade corrigir uma grave distorção que vem sacrificando em muito as finanças do Município.

Após estudos realizados, foi possível constatar que a planta genérica de valores hoje em vigor possui defasagens gritantes em termos de valores venais

dos imóveis registrados, ou seja, a base de cálculo utilizada para apuração de valores devidos a título de IPTU e ITBI, está muito abaixo daquilo que deveria representar.

Os melhores doutrinadores do Direito Tributário sempre apontam no sentido de que o valor venal, que é a base de cálculo desses tributos deve representar o valor monetário que o bem teria caso fosse colocado à venda no mercado imobiliário.

Entretanto, foi constatado que, praticamente em todos os casos o valor atribuído atualmente representa menos de 1/6 (um sexto) do valor real de mercado dos imóveis, havendo uma defasagem gritante, que acaba por atingir diretamente a arrecadação dos tributos.

Obviamente que não se pretende aplicar uma correção exacerbada, que represente uma majoração absurda dos tributos, mas apenas proceder à necessária adequação de tais valores, para permitir um incremento de receitas próprias que se traduzirá automaticamente no aumento da capacidade de investimento por parte do Município.

Por outro lado, insta esclarecer que os valores ora propostos pelo presente projeto de lei, estão em média 40% (quarenta por cento) menores que o valor real de mercado dos imóveis, fato que, aliado à redução de alíquotas do IPTU, conforme previsto em nosso novo Código Tributário – Lei Complementar número 0199, de 14 de novembro de 2017, permitirá que seja evitado um aumento exagerado no valor do tributo a pagar no próximo exercício.

Além disso, cabe destacar o mecanismo contemplado no parágrafo primeiro, do artigo 8º, do presente projeto de lei, o qual fará com que em nenhum caso, haja aumento do IPTU superior a 25% (vinte e cinco por cento) em comparação com o valor pago em 2017.

Destarte, temos que as previsões contidas no projeto de lei em apreço, permitirão um aumento máximo de 25% (vinte e cinco por cento) em 2018 e outro aumento máximo de 15% (quinze por cento) em 2019, buscando assim trazer a almejada readequação dos valores dos tributos.

Cumpre destacar que somente através da justa tributação será possível obter recursos que reverterão em bens e serviços a serem postos à disposição da própria população laranjalense.

Por derradeiro, destacamos a necessidade e de tramitação do presente em regime de urgência, para que seja possível dar atendimento ao quanto disposto no artigo 150, III, b, da Constituição Federal.

Assim, pedimos que o presente projeto de lei seja apreciado e discutido pelos Excelentíssimos Edis, para que uma vez em votação, seja aprovado e

permita sua aplicação no próximo exercício financeiro.

Sem mais, esperando contar com vossa peculiar atenção, antecipadamente agradecemos e nos colocamos à inteira disposição, para eventuais esclarecimentos que se mostrem necessários.

Prefeitura do Município de Laranjal Paulista, 16 de novembro de 2017.

ALCIDES de MOURA CAMPOS JUNIOR
Prefeito Municipal