
* P R E F E I T U R A M U N I C I P A L D E T U R I U B A *

L E I N o. 4 5 / 9 2

Estabelece critérios para apuração de valores venais imobiliários e dá outras providências

Aparecido Cardoso, Prefeito do Município de Turiuba, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

Faz Saber que a Câmara Municipal de Turiuba aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte

L E I :

Artigo 1 - A apuração de valores venais, para efeitos de lançamentos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana e sobre a transmissão "inter vivos" de bens imóveis, far-se-á de acordo com as normas e métodos estatuidos nesta lei.

I - Valor Venal dos Imóveis Urbanos

Artigo 2 - o valor venal do imóvel urbano é igual a soma do valor venal do terreno mais o valor das edificações eventualmente existentes no terreno.

Artigo 3 - O valor do terreno de área até 10.000 (dez mil) metros quadrados, é o produto dos fatores:

- I - "G", fator geométrico da área (A), da testada (T) e da profundidade (P), determinado da seguintes forma:
 - o fator geométrico da área (G) é igual à raiz quadrada do quociente da divisão do produto da multiplicação da área (A) pela testada (T), como dividendo, pela profundidade padrão (P) como divisor;
- II - "K", fator de valorização dos terrenos expresso em cruzeros e que se obtém pela média mínima dos valores (M), observados no mercado imobiliário para determinada zona, expresso em fator geométrico de terreno padrão (GP), obtido na tabela 01 anexa;

- III- "S", fator de situação, referente a situação do terreno em relação à quadra, apurado na forma da tabela 02 anexa;
- IV - "TP", fatores de correção topográfica e pedológica, referem-se ao relevo e condições do solo, enquadrados na forma da tabela 03 anexa.

Artigo 4 - Fica estabelecido o valor da profundidade padrão (P), em 25 (vinte e cinco) metros.

Artigo 5 - Considera-se de esquina os terrenos em que os prolongamentos de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinem ângulos internos inferiores a 135 (cento e trinta e cinco) graus.

Artigo 6 - Para apuração do fator geométrico de área (G) e para o lançamento das taxas de serviços urbanos de terrenos com mais de uma testada, adota-se a testada que possibilite o melhor aproveitamento da área, excessão feita àqueles ocupados por construções para os quais testada do terreno coincidirá com a que constitui a frente efetiva principal do prédio.

Artigo 7 - O valor venal dos terrenos com área superior a 10.000 (dez mil) metros quadrados, é o produto dos fatores:

- I - "A", área total do terreno;
- II - "M", valor do metro quadrado segundo a localização, obtido do enquadramento na tabela 01 anexa;
- III - "q", fator de gleba, fixado em 0.6 (seis décimos).

Artigo 8 - No cálculo de terrenos internos com frente para lagradouros não registrados na tabela 01, de fatores "K" e "M", será adotado com 20% (vinte por cento) de desconto, valor correspondente ao lagradouro de acesso.

Artigo 9 - Nos casos singulares de terreno particularmente valorizados ou desvalorizados, onde a aplicação dos processos ora estabelecidos possa conduzir, à juízo de Prefeitura, à tributação manifestamente injusta ou inadequada, será adotado o processo de avaliação mais recomendável, de acordo com os métodos modernos de estimativa de avaliação de terrenos, em uso.

Artigo 10 - O valor das edificações é o produto dos fatores:

- I - "AE", área edificada da unidade, a qual é a soma da área principal mais as áreas das dependências edificadas eventualmente existentes.
- II - "VU", valor unitário de reprodução, segundo o tipo e a categoria da edificação, estabelecido após pesquisa de mercado imobiliário, por metro quadrado, obtido do enquadramento na tabela 04 anexa;
- III - "EC", fator de depreciação do estado de conservação da edificação, obtido do enquadramento na tabela 05 anexa;
- IV - "DL", fator de depreciação segunda a localização na cidade obtido do enquadramento na tabela 06 anexa.

Artigo 11 - A área construída encontrar-se-á através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também as superfícies denominadas terraços descobertos.

Artigo 12 - Para determinação do VU, a edificação deverá ser enquadrada

da em um dos padrões descritos na tabela 04, enquadramento este que se fará em função da identificação quanto ao uso, e característica nela específicas.

Artigo 13 - O VU correspondente à categoria será considerado o valor médio unitário da edificação, abrangendo, portanto, todas as suas peças constitutivas.

Artigo 14 - Nos casos singulares de edificação especiais, particularmente valorizadas ou desvalorizadas, onde a aplicação do método avaliativo ora estatuído possa conduzir, à juízo da Prefeitura, a tratamento fiscal manifestamente injusto ou inadequado, adotar-se-á critério especial, sujeito a aprovação do órgão competente

II - Valor Venal dos Imóveis Rurais

Artigo 15 - O valor venal dos imóveis rurais é o produto dos fatores:

- I - "HA", área do imóvel em hectares;
- II - "Vu", valor unitário do hectare fixado em VFR, corrigível periodicamente;
- III - "S", fator de situação, obtido do enquadramento nas especificações da tabela 07 anexa;
- IV - "Tp", fator de correção topográfica e pedológica, obtido com o enquadramento nas especificações da tabela 08 anexa;
- V - "m", fator de melhorias, obtido do enquadramento nas especificações da tabela 09 anexa.

Artigo 16 - O valor venal dos imóveis rurais, até que seja elaborado o cadastro imobiliário rural pela Prefeitura, será calculado no ato da solicitação, mediante as informações prestadas pelo interessado.

Artigo 17 - Nos casos singulares de imóveis particularmente valorizados ou desvalorizados, onde a aplicação do método ora estatuído possa conduzir, à juízo da Prefeitura, a tratamento fiscal manifestamente injusto ou inadequado, será adotado o processo de avaliação mais recomendável, de acordo com os critérios modernos de estimativa ou avaliação de imóveis.

III - Da Progressividade no IPTU

Artigo 18 - Será tributada normalmente como terreno vazio, a área territorial constante de imóveis edificados, referida nos incisos "c" e "d" do artigo 184 do Código Tributário do Município, que possuir, no mínimo 10,00 m de frente para via pública e área mínima de 200,00 metros quadrados.

Artigo 19 - A progressividade aritmética de que trata o parágrafo 2o. do artigo 185, do Código Tributário do Município será aplicada nos seguintes casos e, da seguinte forma:

I - Imóveis não edificados:

- a - Alíquota normal X (vezes) número de anos; quando desprovido de fecho e passeio e, situado em vias e logradouros

ros públicos dotados de pavimentação, guias, água, esgoto, energia e iluminação;

- b - Alíquota normal x (vezes) número de anos x (vezes) 0,80 quando provido de fecho ou passeio, situado em vias e logradouros públicos dotados de pavimentação, guias, água, esgoto, energia e iluminação;
- c - Alíquota normal x (vezes) número de anos x (vezes) 0,60 quando provido de fecho e passeio, situado em vias e logradouros públicos dotados de pavimentação, guias, água, esgoto, energia e iluminação;
- d - Alíquota normal x (vezes) número de anos x (vezes) 0,50 quando situado em vias e logradouros públicos dotados de guias e sarjetas, água, esgoto, energia e iluminação

II - Imóveis Edificados

- a - Alíquota normal x (vezes) número de anos quando desprovido de fecho e passeio, situado em vias e logradouros públicos dotados de pavimentação, guias, água, esgoto, energia e iluminação, mesmo que a edificação atenda aos demais padrões urbanísticos legais;
- b - Alíquota normal x (vezes) número de anos x (vezes) 0,80 quando provido de fecho ou passeio, situado em vias e logradouros públicos dotados de pavimentação, guias, água, esgoto, energia e iluminação, mesmo que a edificação atenda aos demais padrões urbanísticos legais;
- c - Alíquota normal x (vezes) número de anos x (vezes) 0,60 quando provido de fecho e passeio, situado em vias e logradouros públicos dotados de pavimentação, guias, água, esgoto, energia e iluminação, cuja edificação não atenda aos demais padrões urbanísticos legais.

Parágrafo Primeiro - A Alíquota normal a que se referem os incisos dos itens, do presente artigo, é a constante da Tabela I da Lei .

Parágrafo Segundo - O número de anos será considerado a quantidade de anos, a partir do corrente exercício, em que o imóvel permanecer enquadrado em uma das condições especificadas.

Artigo 20 - Considera-se fecho, para efeitos do artigo anterior, a edificação, na divisa com o alinhamento da via pública, de um dos seguintes melhoramentos:

- a - muro de alvenaria com altura mínima de 0,80 metros;
- b - gradil metálico ou de madeira trabalhada, com acabamento artístico, com altura mínima de 1,00 metro;
- c - implantação de jardins com tratamento paisagístico adequado e que, a critério da Prefeitura, resulte em benefício à estética urbana.

Artigo 21 - Considera-se passeio, para efeitos do artigo 19, a construção de pisos entre os alinhamentos do imóvel e da guia e sarjeta com uma das seguintes especificações:

- a - alvenaria de tijolos ou concreto de boa qualidade, assentes sobre terreno previamente nivelado;
- b - assentamento de ladrilhos hidráulicos;
- c - implantação de laiotas, intercalando gramados, desde que mantidos com tratamento adequado os interstícios ajardinados.

IV - Disposições Finais

Artigo 22 - Ficam aprovadas as tabelas numeradas de 01 a 09, anexas e que fazem partes integrante desta Lei.

Artigo 23 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Artigo 24 - Ficam revocadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Turiuba,
aos 8 de dezembro de 1.992. ✓



Aparecido Cardoso
Prefeito Municipal

Requisitada nesta Secretaria na data supra e publicada por afixação em lugar publico e de costume e enviada cópia ao cartorio local.



Sebastião Anizio
Secretario

Tabela 01

Fator de Valorização de Terrenos - K e M

K = vrf por GP

M = vrf por m2

ZONA	DISCRIMINAÇÃO	K / M
01	Compreende todos os imóveis com testada para os seguintes trechos de vias públicas: Ruas Jose V Santos, Joaquim P Marques e Sabina da Gloria entre Ruas Belizario G Santos e Liberato A Santos; Rua Joaquim S Neves entre Ruas Francisco C Primo e Liberato A Santos; Ruas Francisco C Primo e Cap Vicente Goncalves entre Ruas Jose V Santos e Joaquim S Neves.	12,50 0,500
02	Compreende todos os imóveis com testada para os seguintes trechos de vias públicas: Rua Cesar A Pereira entre Ruas Cap Vicente Goncalves e Liberato A Santos; Ruas Jose V Santos e Joaquim P Marques entre Ruas Joaquim Raimundo Fo. e Belarmino G Santos; Ruas Joaquim P Marques, Sabina da Gloria e Joaquim S Neves entre Ruas Liberato A Santos e Proietada; Rua Joaquim S Neves entre Ruas Belizario G Santos e Rua Francisco C Primo; Rua Belizario G Santos entre Ruas Jose V Santos e Sabina da Gloria; Rua Cap Vicente Goncalves entre Ruas Cesar A Pereira e Jose V Santos e entre Ruas Joaquim S Neves e Trav Tarley R Vilella; Rua Liberato A Santos na sua extensão total	9,00 0,360
03	Demais imóveis urbanos localizados no perimetro urbano de Turiuba e não abrangidos pelas zonas precedentes	5,00 0,200
07	Outros imóveis urbanos não enquadrados nas zonas 01 a 06 .	3,75 0,150

Tabela 02
Fator de Situação - S

Situação do Terreno na Quadra	Fator
meio de quadra	1.0
mais de uma testada	1.1
esquina pavimentada	1.3
esquina sem pavimentação	0.8
vila	0.8

Tabela 03
Fator de Topografia e Pedologia - TP

Ocorrências existentes no terreno	Fator
Topografia	
normal	1.0
active (acima de 1.00 m)	0.8
declive (acima de 1.00 m)	0.9
irregular	0.8
Pedologia	
normal	1.0
alagado	0.8
brejo	0.6
inundável	0.7
rochoso	0.7
Combinações (mínimo)	0.5

Tabela 04

Valor Unitário das Edificações - VU

Parte A

Número de Pontos

Especificação	Pontos	Especificação	Pontos
Revestimento Externo		Instalações Elétricas	
sem	00	sem	00
reboco	01	aparente	01
massa fina	03	semi embutida	02
cerâmica/pedras	06	embutida	05
especial/mármore	09	especial	08
Revestimento Interno		Instalações Sanitárias	
sem	00	sem	00
reboco	01	externa	01
massa fina	03	interna simples	02
cerâmica c/massa fina	06	interna completa	03
especial/madeira/mármore	09	mais de uma interna	06
Pintura Externa		Estrutura	
sem	00	taipa	01
calacção	01	madeira	02
latex	03	alvenaria	04
latex com massa corrida	05	concreto	08
especial	08	metálica	10
Pintura Interna		Cobertura	
sem	00	telha cerâmica	01
calacção	01	telha paulista ou similar	02
latex	03	amianto ou fibrocimento	04
latex com massa corrida	05	laie	08
especial/papel	08	especial	10
Piso		Esquadrias	
terra	00	madeira padrão	01
tiliolo/cimento	01	madeira especial	03
asfalto	03	ferro	05
taco/cerâmica	06	alumínio	10
especial	10	especial	12
Forro		Jardins	
sem	00	sem	00
madeira	01	simples	02
chapas	03	esmerado	04
laie	06		
decorativo	10		

Tabela 04

Valor Unitário das Edificações - VU

Parte B

Tipos e Valores - T. VU

T = Tipo

VU = VFR por m2

Faixa de Pontos	Discriminação	Tipo	VU
Residencial	Habitacões Particulares		
acima de 75.	luxo.	01.	5.00
de 51 a 75	fino.	02.	4.00
de 31 a 50	médio	03.	3.00
de 21 a 30	popular	04.	2.00
de 11 a 20	rustico	05.	1.25
de 0 a 10.	inferior.	06.	0.60
Residencial	Habitacões Múltiplas		
acima de 60.	fino.	11.	5.00
de 21 a 60	médio	12.	4.00
até 20	popular	13.	3.00
Comercial	Salas e Escritórios		
acima de 60.	fino.	21.	4.50
de 21 a 60	médio	22.	4.00
até 20	popular	23.	3.00
Comercial	Salões e Armazéns		
acima de 60.	especial.	31.	4.00
de 21 a 60	médio	32.	3.00
até 20	simples	33.	2.00
Industrial			
acima de 60.	especial.	41.	4.00
de 21 a 60	comum	42.	3.00
até 20	barracões	43.	2.00

Tabela 05

Fator de Estado de Conservação - EC

Discriminação	Fator
nova - recém construída ou com reforma.	1.0
boa - com uso e pouca aparência de desgaste	1.0
regular - com aparente necessidade de serviços de conservação .	0.9
má - com aparente necessidade de reformas ou acabamentos. . . .	0.8
péssima - com urgente necessidade de reforma.	0.7
ruína - com comprometimento do uso.	0.6

Tabela 06

Fator de Localização - DL

Zona	Fator
01	1.0
02	1.0
03	0.9
04	0.8
05	0.7
06	0.6
07	0.4

Tabela 07

Fator de Situação - s

Discriminação	Fator
situados em rodovias ou estradas pavimentadas	1.10
situados até 3 Km de estradas pavimentadas.	1.00
situados em estrada principal e a mais de 3 Km de estrada pavim	0.90
situados em estrada secundária a mais de 3 Km de estrada pavim.	0.85

Tabela 08

Fator de topografia/pedologia - tp

Discriminação	Fator
área montanhosa ou ondulada superior a 10% da área total . . .	0.90
área rochosa superior a 10% da área total.	0.95
área de cerrado superior a 20% da área total	0.80
área de reserva florestal superior a 10% da área total	0.75

Tabela 09

Fator de melhorias - m

Discriminação	Fator
área de culturas permanentes superior a 50% da área total. . .	1.30
existência de represa ou acude	1.01
existência de casa de sede de boa qualidade	1.01
sistema de irrigação atingindo mais de 20% da área total . . .	1.05
existência de instalações adequadas de currais, pocilgas, etc.	1.01
existência de silos ou armazéns.	1.03
existência de instalações elétricas.	1.02
existência de poço artesianos ou semi artesianos e caixa d'água.	1.02

TABELA V

DE QUE TRATA O ARTIGO 301

TAXA DE CONSERVAÇÃO DE ESTRADAS

DISCRIMINAÇÃO	PONTOS ATRIBUIDOS
PARTE A	
Pela distância rodoviária, através das estradas e caminhos municipais, da entrada do imóvel à sede do Município:	
até 10 km	1
acima de 10 e até 20 km	2
acima de 20 e até 30 km	3
acima de 30 e até 40 km	4
acima de 40 e até 50 km	5
acima de 50	6

PARTE B

Quanto aos bens de acessão ao imóvel:

I - Pela área construída de silos, armazéns para depósito, tulhas e assemelhados:	
até 100 metros quadrados	0
acima de 100 e até 200 m2	1
acima de 200 e até 400 m2	2
acima de 400 e até 600 m2	3
acima de 600 e até 800 m2	4
acima de 800 e até 1.000 m2	5
acima de 1.000 e até 1.500 m2	6
acima de 1.500 e até 3.000 m2	7
acima de 3.000 m2, mais um ponto a cada 1.000 m2 ou fração.	.
II - Com referência a mata-burros assentados em estradas ou caminhos municipais:	
a) por unidade assentada dentro do imóvel	1
b) por unidade na divisa do imóvel	1

PARTE C

Pelos serviços de máquinas e veículos, executados no sistema viário municipal, e mensurados por hora serviço, em função das atividades que no imóvel possam ser desenvolvidas:

- I - a cada alqueire com capacidade potencial de ser utilizado, fica correspondendo uma carga de 3 (tres) horas de serviços máquinas e veículos/ano.
- II - o número de pontos relativo a cada imóvel será encontrado dividindo-se o número total de horas assim calculado, pelo fator 2 (dois). O produto resultante dessa operação será computado como o número de pontos conferido ao imóvel, desprezadas suas frações.