

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA ESPERANÇA
Estado de São Paulo

Lei nº. 030, de 19 de dezembro de 1997.
"Estabelece critérios para a apuração do valor venal de imóveis urbanos e dá outras providências".

Dr. Nilton Lopes da Silva, Prefeito Municipal de Santa Cruz da Esperança, Estado São Paulo, usando de suas atribuições legais etc.,

Faz saber que a **Câmara Municipal de Santa Cruz da Esperança** aprovou e ele sanciona, promulga e publica a seguinte Lei:

Artigo 1º. - A apuração dos valores venais para efeito de lançamento dos impostos predial e territorial urbanos, far-se-á de acordo com as normas e métodos estatuidos nesta lei.

I - VALOR VENAL DO IMÓVEL

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

II - VALOR DO TERRENO

Artigo 3º. - O valor do terreno de área até 1.500 (um mil e quinhentos) metros quadrados, é produto dos fatores:

I - "G", fator geométrico da Área (A), da Testada (T) e da Profundidade (P), determinado da seguinte forma: o fator geométrico de 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 dado em moeda e que se obtém pela média mínima dos valores (M), observados no



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA ESPERANÇA
Estado de São Paulo

mercado imobiliário para determinada zona, pelo fator geométrico do terreno padrão (GP);

III - "S", fator de situação, refere-se à situação do terreno em relação à quadra e é função da localização do terreno com relação aos tipos de vias e logradouros públicos que alinham o terreno;

IV - "T", fator de correção topográfica, refere-se ao relevo e dimensões do terreno;

V - "P", fator de correção pedológica, refere-se às condições pedológicas eventualmente existentes no terreno.

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

Artigo 5º. - 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 6º. - Para a apuração do fator geométrico de área e para o lançamento de taxas de serviços urbanos de terrenos com mais de uma testada, adota-se apenas a testada que possibilite o melhor aproveitamento da área, exceção feita àqueles ocupados por construções, para os quais a testada do terreno coincidirá com a que constitua a frente efetiva principal do prédio.

Artigo 7º. - No caso de terrenos com área superior a 1.500 (mil e quinhentos) metros quadrados, o valor do terreno será corrigido segundo a tabela de fator de correção de gleba (KG), multiplicado pelo fator K, estabelecido por metro quadrado.

Artigo 8º. - No cálculo de terrenos internos com frente para logradouros não registrados na tabela de fatores K, será adotado com 20% (vinte por cento) de desconto, o fator K correspondente ao logradouro de acesso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA ESPERANÇA
Estado de São Paulo

Artigo 9º. - Nos casos singulares de terrenos particularmente valorizados ou desvalorizados, onde a aplicação dos processos ora estatuídos possa conduzir, à juízo da 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.

III - VALOR DA EDIFICAÇÃO

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

I - "AE", área edificada da unidade, que é a soma da área principal e 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, e pontuação por metro quadrado;

III - "EC", fator de depreciação do valor, segundo o estado de conservação da edificação;

IV - "SP", fator de correção da situação planimétrica, é função da situação da área edificada em relação aos limites do terreno;

V - "DL", fator de localização urbana, é função da localização da edificação na cidade, segundo a divisão em valores de terrenos.

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 a determinação do VU, as edificações deverão ser enquadradas num dos tipos e categorias descritos na respectiva tabela, enquadramento este que se fará em função da identificação



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA ESPERANÇA
Estado de São Paulo

do maior número de características e da predominância das edificações quanto ao uso, com a classificação estabelecida na tabela de caracterização anexa.

Parágrafo 1º. - A cada característica que identifique a edificação a ser enquadrada, corresponderá uma quantidade de pontos fixados na parte "A" na Tabela 6.

Parágrafo 2º. - O total de pontos, obtidos com a identificação de características de todos os itens relacionados na parte "A" da tabela, será dividido por 100 (cem) e multiplicado pelo valor-base referente ao tipo da edificação, estipulado na parte "B" da tabela 6, obtendo-se, assim, o VU relativo à cada edificação.

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

Artigo 14 - Nos casos singulares de edificações 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 à aprovação do órgão competente.

IV - FRAÇÃO IDEAL

Artigo 15 - Quando em um mesmo terreno houver mais de uma unidade autônoma edificada, o lançamento de tributos poderá ser subdividido em tantas unidades autônomas quantas houverem no terreno, da seguinte forma:

I - A fração ideal (FI) a ser aplicada a cada uma das bases de cálculo divisíveis será igual ao quociente da divisão da área construída da unidade autônoma a ser lançada como dividendo, pela área total construída de todas as unidades autônomas existentes no terreno como divisor.

Parágrafo único - A fração ideal FI, constitui-se em um multiplicador a ser aplicado sobre a base de cálculo a ser obtida.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA ESPERANÇA
Estado de São Paulo

V - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 16 - Ficam aprovadas as tabelas numeradas de 01 a 09 anexas e que fazem parte integrante desta Lei:

Artigo 17 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Publique-se, registre-se e afixe-se.

Santa Cruz da Esperança, 19 de dezembro de 1997.



Dr. Nilton Lopes da Silva
Prefeito Municipal

Publicada, registrada e afixada na
Secretaria da Prefeitura Municipal,
na data supra.



Profª Pedra Regina dos Santos Prates
Chefe de Gabinete

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA ESPERANÇA
Estado de São Paulo

TABELA I
CÁLCULO DE VALORES VENAIS

DO ZONEAMENTO TERRITORIAL URBANO

ZONA	Nº	VALOR	SERVIÇOS DISCRIMINAÇÃO POR M ²
01.01	5	9,00	Compreende todos os imóveis localizados, com predominância comercial e residencial central, dotado de todas as melhorias aplicáveis, compreendendo pavimentação, guias e sarjetas, água e esgoto e iluminação pública.
02.01	3	6,00	Compreende os imóveis localizados próximos a área central, dotado de 04 (quatro) melhoramentos citados na zona 01.
03.01	2	3,00	Compreende os imóveis localizados na periferia da zona urbana do município, dotados de 03 (três) melhorias, das citadas na zona 01
04.01	0	0,25	Compreende os demais imóveis urbanos não abrangidos pela definição das zonas 01 a 03

Considera-se melhoramentos: Pavimentação, Água, Esgoto, Guias, Sarjetas e Iluminação Pública



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA ESPERANÇA
Estado de São Paulo

TABELA 02

FATOR DE SITUAÇÃO - S

Situação do Terreno	Fator
1 - Meio de quadra	1,0
2 - Mais de uma Testada	1,1
3 - Esquina Pavimentada	1,2
4 - Esquina sem Pavimentação	0,9
5 - Vila	0,8

TABELA 03

FATOR DE CORREÇÃO TOPOGRÁFICA - T

Condição Topográfica	Fator
1 - Normal	1,0
2 - Aclive (acima de 1,00 m)	0,8
3 - Declive (acima de 1,00 m)	0,9
4 - Topografia Irregular (mais de 1,00 m)	0,8
5 - Dimensões Irregulares (mais de 6 faces)	0,9
6 - Combinação 2 a 5	0,5



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA ESPERANÇA
Estado de São Paulo

TABELA 04

FATOR DE CORREÇÃO PEDOLÓGICA - P

Ocorrência	Fator
1 - Normal	1,0
2 - Alagado	0,8
3 - Brejo	0,5
4 - Inundável	0,6
5 - Rochoso	0,7
6 - Combinação 2 a 5	0,5

TABELA 05

FATOR DE GLEBA - KG

Áreas (m2) até	Fator	Áreas (m2) até	Fator
16.000	0,684	80.000	0,461
18.000	0,663	85.000	0,454
20.000	0,464	90.000	0,449
22.000	0,633	95.000	0,444
24.000	0,617	100.000	0,436
26.000	0,606	120.000	0,419
28.000	0,595	140.000	0,404
30.000	0,585	160.000	0,392
32.000	0,576	180.000	0,381
34.000	0,560	200.000	0,372
36.000	0,557	250.000	0,355
38.000	0,553	300.000	0,342
40.000	0,545	350.000	0,331
42.000	0,540	400.000	0,332
44.000	0,532	450.000	0,315
46.000	0,527	500.000	0,310



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA ESPERANÇA
Estado de São Paulo

48.000	0,521	600.000	0,302
50.000	0,517	700.000	0,296
55.000	0,505	800.000	0,291
60.000	0,594	900.000	0,289
65.000	0,485	1.000.000	
70.000	0,476	e acima de	0,288
75.000	0,496		

TABELA 06

CÁLCULO DE VALORES VENAIS

CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES URBANAS

Discriminação	Tipo	Valor m2 em Real
---------------	------	------------------

Residencial - Habitações Particulares

luxo	01	400,00
fino	02	300,00
médio	03	200,00
popular	04	150,00
rústico	05	100,00
inferior	06	60,00

Residencial - Habitações Múltiplas

fino	11	400,00
médio	12	300,00
popular	13	200,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA ESPERANÇA
Estado de São Paulo

Comercial		Salas e Escritórios	
fino	21	450,00	
médio	22	400,00	
popular	23	300,00	
Comercial		Salões e Armazéns	
especial	31	300,00	
médio	32	200,00	
simples	33	100,00	
Industrial			
especial	41	400,00	
comum	42	300,00	
barracões	43	200,00	

TABELA 06

VALOR UNITÁRIO DAS Edificações - VU

Parte A - NÚMERO DE PONTOS E CATEGORIA

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA ESPERANÇA
Estado de São Paulo

REVESTIMENTO INTERNO

Sem	01
Reboco	01
Massa Fina	03
Cerâm. c/Massa Fina	06
Espec/Mad./Mármore	09

PINTURA EXTERNA

Sem	00
Caiação	01
Látex	03
Látex com Massa Corr	05
Especial	08

PINTURA INTERNA

Sem	00
Caiação	01
Látex	03
Látex com Massa Corr	05
Especial/Papel	08

PISO

Terra	00
Tijolo/Cimento	01
Assoalho	03
Taco/Cerâmica	06
Especial	10

FORRO

Sem	00
Madeira	01
Chapas	03
Laje	06
Decorativo	10

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

Sem	00
Externa	01
Interna Simples	02
Interna Completa	03
Mais de uma In- terna	06

ESTRUTURA

Taipa	01
Madeira	02
Alvenaria	04
Concreto	08
Metálica	10

COBERTURA

Telha Cerâmica	01
Telha Paulista/Simil	02
Amianto ou Fibrocim	04
Laje	08
Especial	10

ESQUADRIAS

Madeira Padrão	01
Madeira Especial	03
Ferro	05
Aluminio	10
Especial	12

ELEVADOR

Sem	00
Comum	02
Mais de um	04



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA ESPERANÇA
Estado de São Paulo

TABELA 06

VALOR UNITÁRIO DAS EDIFICAÇÕES - VU

Parte A - Número de Pontos e Categoria

Totais de Pontos	Categoria
De 0 a 10	Inferior
De 11 a 20	Rústico
De 21 a 30	Popular
De 31 a 50	Médio
De 51 a 75	Fino
Acima de 75	Luxo

Parte B - Valor Básico Segundo o Tipo

Tipo da Edificação	Valor Base - R\$
Residencial	100,00
Comercial	100,00
Industrial	100,00
Serviços	100,00

TABELA 07

FATOR DE SITUAÇÃO PLANIMÉTRICA - SP

Tipo	Especificação	Fator
1	Casa	
1.1	Alinhada/Isolada	0,9
1.2	Alinhada/Superposta	0,7



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA ESPERANÇA
Estado de São Paulo

1.3 - Alinhada/Conjugada	0,7
1.4 - Alinhada/Geminada	0,6
1.5 - Recuada/Isolada	1,0
1.6 - Recuada/Superposta	0,8
1.7 - Recuada/Conjugada	0,8
1.8 - Recuada/Geminada	0,7
2 - Apartamento	
2.1 - De Frente	1,0
2.2 - De Fundo	0,9
2.3 - Cobertura	1,1
3 - Escritório	
3.1 - Sala	0,9
3.2 - Conjunto	1,0
4 - Comércio-Loja	
4.1 - Com Residência	1,0
4.2 - Sem Residência	0,9
5 - Outros	
5.1 - Galpão	0,6
5.2 - Telheiro	0,4
5.3 - Indústria	0,8
5.4 - Especial	1,0

TABELA 08

FATOR DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO - EC

Discriminação
Fator

1 - Nova	Recém construída ou com reforma	1,0
2 - Boa	Com uso e pouca aparência de desgaste	0,9
3 - Regular	Com aparente necessidade de serviços de conservação	0,8



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DA ESPERANÇA
Estado de São Paulo

4 - Má	Com aparente necessidade de reformas ou cabamento	0,6
5 - Ruína	Com comprometimento do habite-se	0,3
6 - Em Obra	Com cobertura e ainda não concluída	0,5

TABELA 09

FATOR DE LOCALIZAÇÃO - DL

Zona	Fator
01	1,00
02	0,95
03	0,90
04	0,80

