



Prefeitura Municipal de São Roque

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 35/87 DE 21/setembro/1987

AUTÓGRAFO Nº 1.438 DE 06/outubro/1987

LEI Nº 1.570 DE 08/outubro/1987

Dispõe sobre a forma de apuração do valor venal de imóveis, para efeito de lançamento dos Impostos sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, e dá outras providências.

Mário Luiz Campos de Oliveira, Prefeito do Município de São Roque, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

Faço saber que a Câmara Municipal de São Roque decreta e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º- A apuração do valor venal, para fins de lançamento dos Impostos sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, será feita conforme as normas e os métodos ora fixados.

Art. 2º- Os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno serão determinados em função dos seguintes elementos, tomados em conjunto ou separadamente:

- I - preços correntes nas transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário;
- II - custos de reprodução;
- III - locações correntes;
- IV - características da região em que se situa o imóvel;
- V - outros dados informativos tecnicamente reconhecidos.



Prefeitura Municipal de São Roque

ESTADO DE SÃO PAULO

019

.2.

Parágrafo Único. Os valores unitários ,
definidos como valores médios para os locais e construções, se-
rão atribuídos:

I - a faces de quadras, a quadras
ou quarteirões, a logradouros ou a regiões determinadas, rela-
tivamente aos terrenos;

II - a cada um dos padrões previstos
para os tipos de edificação indicados na Tabela V, relativamen-
te às construções.

Art. 39- Na determinação do valor venal
não serão considerados:

I - o valor dos bens móveis manti-
dos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efei-
to de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade;

II - as vinculações restritivas do
direito de propriedade e o estado de comunhão.

Art. 49- O valor venal do terreno e do
excesso de área, definido no inciso I do artigo 99, resultará
da multiplicação de sua área total pelo correspondente valor
unitário de metro quadrado de terreno constante da Listagem de
Valores e pelos fatores de correção das Tabelas I, II e III, apli-
cáveis conforme as características do imóvel.

Parágrafo Único. Quando a área total do
terreno for representada por número que contenha fração de me-
tro quadrado, será feito o arredondamento para a unidade imedia-
tamente superior.

Art. 59- O valor unitário de metro qua-
drado de terreno corresponderá:

I - ao da face de quadra da situação
do imóvel;

II - no caso de imóvel não construí-
do, com 2 (duas) ou mais esquinas ou de 2 (duas) ou mais fren-
tes, ao do logradouro relativo à frente indicada no título de
propriedade ou, na falta deste, ao do logradouro de maior va-
lor;

III - no caso de imóvel construído em



Prefeitura Municipal de São Roque

020

ESTADO DE SÃO PAULO

.3.

III - no caso de imóvel construído em terreno com as características do inciso anterior, ao do logradouro relativo à sua frente efetiva ou, havendo mais de uma, à frente principal;

IV - no caso de terreno interno, ao do logradouro que lhe dá acesso, ou, havendo mais de um logradouro de acesso, ao do logradouro a que haja sido atribuído o maior valor;

V - no caso de terreno encravado, ao do logradouro correspondente à servidão de passagem.

Parágrafo Único. Os logradouros ou trechos de logradouros, que não constarem da Listagem de Valores, terão seus valores unitários de metro quadrado de terreno fixado pelo órgão competente da Diretoria de Finanças.

Art. 6º- A profundidade equivalente do terreno, para ampliação do fator de profundidade de que trata a Tabela I, é obtida mediante a divisão da área total pela testada ou, no caso de terrenos de 2 (duas) ou mais frentes, pela soma das testadas, desprezando-se, no resultado, a fração de metro.

§ 1º. No caso de terrenos com uma esquina, será adotada:

I - a testada correspondente à frente efetiva ou principal do imóvel, quando construído;

II - a testada correspondente à frente indicada no título de propriedade ou, na sua falta, a correspondente ao maior valor unitário de metro quadrado de terreno, quando não construído.

§ 2º. Para os terrenos com 2 (duas) ou mais esquinas, será aplicado o fator de profundidade igual a 1,0000.

Art. 7º- Na avaliação de terrenos de esquina, os fatores da Tabela II serão aplicados sobre a área máxima de:

I - 900m² (novecentos metros quadrados), no caso de 1 (uma) esquina;



Prefeitura Municipal de São Roque *ed*

ESTADO DE SÃO PAULO

021
.4.

II - 1.800m² (um mil e oitocentos metros quadrados), no caso de 2 (duas) esquinas;

III - 2.700m² (dois mil e setecentos metros quadrados), no caso de 3 (três) esquinas;

IV - 3.600m² (três mil e seiscentos metros quadrados), nos demais casos.

Art. 8º- Na avaliação de terrenos encravados, terrenos de fundo e terrenos internos serão aplicados os fatores de correção constantes da Tabela III.

Parágrafo Único. Os fatores terreno encravado e terreno de fundo serão aplicados de forma singular, com exclusão dos demais fatores de correção previstos para a avaliação de terrenos.

Art. 9º- Para os efeitos do disposto nesta Lei, consideram-se:

I - excesso de área ou área de terreno não incorporada, aquela que exceder a 3 (três) vezes a área ocupada pelas edificações, no caso de imóvel situado na primeira subdivisão da zona urbana; 5 (cinco) vezes, na segunda subdivisão da zona urbana, e 10 (dez) vezes, além do perímetro desta última;

II - terreno de esquina, aquele em que os prolongamentos de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinam ângulos internos inferiores a 135º (cento e trinta e cinco graus) e superiores a 45º (quarenta e cinco graus);

III - terreno de 2 (duas) ou mais frentes, aquele que possui mais de uma testada para logradouros públicos, sem estar localizado na sua confluência;

IV - terreno encravado, aquele que não se comunica com a via pública, exceto por servidão de passagem por outro imóvel;

V - terreno de fundo, aquele que, situado no interior da quadra, se comunica com a via pública por um corredor de acesso com largura igual ou inferior a 4m (quatro metros);



Prefeitura Municipal de São Roque

ESTADO DE SÃO PAULO

022
.5.

VI - terreno interno, aquele localizado em vila, passagem, travessa ou local assemelhado, acessório da malha viária do Município ou de propriedade de particulares, não relacionado na Listagem de Valores, integrante desta Lei.

Art. 10- No cálculo do valor venal de terreno, no qual exista prédio em condomínio, além dos fatores de correção aplicáveis, será utilizada, como fator, a fração ideal correspondente a cada unidade autônoma.

Art. 11- A construção será enquadrada em um dos tipos previstos na Tabela V, e seu valor venal resultará da multiplicação da área construída bruta pelo valor unitário de metro quadrado de construção, constante da Tabela V, e pelo fator de obsolescência, constante da Tabela IV.

Art. 12- A área construída bruta será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também a superfície das sacadas, cobertas ou descobertas, de cada pavimento.

§ 1º. No caso de coberturas de postos de serviço e assemelhadas, será considerada como área construída a sua projeção vertical sobre o terreno.

§ 2º. No caso de piscina, a área construída será obtida através da medição dos contornos internos de suas paredes.

§ 3º. Quando a área construída bruta for representada por número que contenha fração de metro quadrado, será feito o arredondamento para a unidade imediatamente superior.

Art. 13- No cálculo da área construída bruta das unidades autônomas de prédios em condomínio, será acrescentada, à área privativa de cada unidade, a parte correspondente nas áreas comuns em função de sua quota-parte.

Art. 14- Para os efeitos desta Lei, as obras paralisadas ou em andamento, as edificações condenadas ou em ruína, as construções de natureza temporária e as construções, de qualquer espécie, inadequadas à sua situação, dimen -



Prefeitura Municipal de São Roque

ESTADO DE SÃO PAULO

023

.6.

inadequadas à sua situação, dimensões, destino ou utilidade, não serão consideradas como área construída.

Art. 15- O valor unitário de metro quadrado de construção será obtido pelo enquadramento da construção num dos tipos da Tabela V, em função da sua área predominante, e no padrão de construção cujas características mais se assemelhem às suas.

§ 1º. Nos casos em que a área predominante não corresponder à destinação principal da edificação, ou conjunto de edificações, poderá ser adotado critério diverso, a juízo da Administração.

§ 2º. Para fins de enquadramento de unidades autônomas de prédio em condomínio em um dos padrões de construção previstos na Tabela V, será considerada a área construída correspondente à área bruta da unidade autônoma acrescida da respectiva área da garagem, ainda que esta seja objeto de lançamento separado.

§ 3º. A unidade autônoma poderá ser enquadrada em padrão diverso daquele atribuído ao conjunto a que pertença, desde que apresente benfeitorias que a distingam, de forma significativa, das demais unidades autônomas.

Art. 16- A idade de cada prédio, para aplicação do fator de obsolescência de que trata a Tabela IV, corresponderá à diferença entre o exercício a que se refere o lançamento tributário e o ano do término da construção ou, quando anterior, o de sua efetiva ocupação.

§ 1º. A idade de cada prédio será:

- I - reduzida de 20% (vinte por cento), nos casos de pequena reforma ou reforma parcial;
- II - contada a partir do ano da conclusão da reforma, quando esta for substancial.

§ 2º. Será adotada a média das idades apuradas, ponderada de acordo com as respectivas áreas, nos casos:

- I - de ampliação da área construída;
- II - de reconstrução parcial;
- III - de lançamento tributário que

abranja 2 (dois) ou mais prédios, concluídos em exercícios di-



Prefeitura Municipal de São Roque

ESTADO DE SÃO PAULO

024

.7.

concluídos em exercícios diversos.

§ 3º. No cálculo da média ponderada, a que se refere o parágrafo anterior, serão consideradas as eventuais alterações na idade dos prédios, resultantes da ocorrência de reformas, na forma do § 1º.

§ 4º. Quando o acréscimo de área edificada em imóvel residencial resultar da construção de abrigo para veículos ou de piscina, não será alterada a idade do prédio.

§ 5º. No resultado do cálculo da idade da edificação será desprezada a fração de ano.

Art. 17- O valor venal de imóvel construído será apurado pela soma do valor do terreno, reduzido de 50% (cinquenta por cento), com o valor da construção, calculados na forma desta lei.

Art. 18- Nos casos singulares de imóveis para os quais a aplicação dos procedimentos previstos nesta Lei possa conduzir a tributação manifestamente injusta ou inadequada, poderá ser adotado, a requerimento do interessado, processo de avaliação especial, sujeito à aprovação do órgão competente da Secretaria das Finanças.

Art. 19- Os valores unitários de metro quadrado de terreno e de metro quadrado de construção serão expressos em cruzados e, no processo de cálculo para obtenção do valor venal do imóvel, o valor do terreno e o da construção serão sempre arredondados, desprezando-se as frações de cruzado.

Art. 20- As disposições desta lei são extensivas aos imóveis localizados nas áreas a que se refere o § 1º do artigo 3º, da Lei nº 678, de 31 de dezembro de 1966, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 2º, da Lei nº 1.138, de 30 de dezembro de 1976.

Art. 21- O Imposto Territorial Urbano será calculado sobre o valor venal do imóvel à razão de:

I - quando situado na 1ª. subdivisão da zona urbana, 6,5% (seis e meio por cento);

II - quando situado na 2ª. subdivisão



Prefeitura Municipal de São Roque

ESTADO DE SÃO PAULO

.8.

II - quando situado na 2a. subdivisão da zona urbana, 4% (quatro por cento);

III - quando situado na 3a. subdivisão da zona urbana, 3,3% (três vírgula três por cento);

IV - quando situado além do perímetro desta última, inclusive nos perímetros urbanos dos distritos, vilas e bairros, 1,6% (um vírgula seis por cento);

Art. 22- O Imposto Predial Urbano calcula-se à razão de 1,6% (um vírgula seis por cento) sobre o valor venal do imóvel.

Art. 23- Para o exercício de 1988, o valor de 1 (uma) Unidade de Valor Fiscal do Município de São Roque- UFM, será de Cz\$2.500,00 (dois mil e quinhentos cruzados).

Art. 24- A Taxa de Limpeza Pública, prevista no artigo 86 da Lei nº 678, de 31 de dezembro de 1966, calcula-se da seguinte maneira:

I - tratando-se de imóvel construído, em função de sua localização e de sua área construída, na conformidade da seguinte tabela:

MONTANTE ATUAL DA TAXA POR M2			
Área- m2	1a. subdivisão	2a. subdivisão	3a. subdivisão
Até 70	Cz\$ 12,00	Cz\$ 10,00	Cz\$ 6,00
Acima de 70 até 120	Cz\$ 15,00	Cz\$ 12,00	Cz\$ 10,00
Acima de 120	Cz\$ 22,00	Cz\$ 20,00	Cz\$ 16,00
Mínimo	Cz\$400,00		

II - tratando-se de imóvel não construído, em função de sua localização e da sua área territorial, na conformidade da seguinte tabela:



Prefeitura Municipal de São Roque

ESTADO DE SÃO PAULO

026

.9.

Zona	Montante Anual da Taxa por m2
1a. subdivisão	Cz\$ 6,40
2a. subdivisão	Cz\$ 1,20
3a. subdivisão	Cz\$ 0,40
Mínimo	Cz\$120,00

Art. 25- O cálculo da Taxa de Conservação ' de Vias e Logradouros Públicos, prevista no artigo 91 da Lei nº 678, de 31 de dezembro de 1966, será feito de acordo com o estabelecido no artigo 3º da Lei nº 1.332, de 7 de novembro de 1983, e na conformidade com a seguinte tabela:

	Montante Anual p/m2- Cz\$
I - Imóveis não pavimentados	80,00
II - Imóveis não pavimentados, com assentamento de guias e construção de sarjetas ou sarjetões	32,00
III - Imóveis não compreendidos nos itens anteriores	16,00

Art. 26- Para efeito de cálculo do Imposto ' Territorial Urbano incidente sobre os imóveis localizados na 3a. subdivisão da zona urbana, serão concedidos descontos sobre o valor apurado nos termos desta lei, na seguinte conformidade:

Localização do Imóvel	Desconto Correspondente %
1- Terrenos utilizados, comprovadamente, na exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agro-industrial:	
1.1 com área inferior a 10.000 m2	50
1.2 com área superior a 10.000 m2	80
2- Terrenos cobertos de floresta	50



Prefeitura Municipal de São Roque

ESTADO DE SÃO PAULO

027

.10.

Art. 27- No exercício de 1988, os Impostos Territorial Urbano e Predial Urbano, gozarão de um desconto de 50% (cinquenta por cento), se forem pagos de uma só vez, até a data do vencimento da primeira parcela.

Art. 28- Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação, produzindo seus efeitos a partir de 1º de janeiro de 1988, revogadas as disposições em contrário, especialmente os artigos 8º e parágrafos, 16 e parágrafos, 28 e parágrafos, 35, e o parágrafo 2º do artigo 23, da Lei nº 678, de 31 de dezembro de 1966, assim como a Lei nº 1.297, de 23 de setembro de 1982.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE, 08 de outubro de 1987.

Mário Luiz Campos de Oliveira
Prefeito Municipal

PUBLICADA AOS 08 DE outubro DE 1987.

Aprovado na 32ª Sessão Ordinária de 05/10/87.

Câmara Municipal de São Roque

JOSÉ ANTONIO SANCHES DIAS
Presidente

Sanciono a presente Lei 08/10/87.

Mário Luiz Campos de Oliveira
Prefeito Municipal

/mas.-



Prefeitura Municipal de São Roque

ESTADO DE SÃO PAULO

028

.11.

TABELAS I A VI, INTEGRANTES À LEI Nº 1.570 ,

DE 08 DE outubro DE 1987.

TABELA I

FATORES DE PROFUNDIDADE

Profundidade Equivalente	Fator	Profundidade Equivalente	Fator
Até 10	0,7071	69	0,7614
11	0,7416	70	0,7559
12	0,7746	71	0,7506
13	0,8062	72	0,7454
14	0,8367	73	0,7402
15	0,8660	74	0,7352
16	0,8944	75	0,7303
17	0,9220	76	0,7255
18	0,9487	77	0,7207
19	0,9747	78	0,7161
De 20 a 40	1.0000	79	0,7116
41	0,9877	80	0,7071
42	0,9759	81 e 82	0,6984
43	0,9645	83 e 84	0,6901
44	0,9535	85 e 86	0,6820
45	0,9428	87 e 88	0,6742
46	0,9325	89 e 90	0,6667
47	0,9225	91 e 92	0,6594
48	0,9129	93 e 94	0,6523
49	0,9035	95 e 96	0,6455
50	0,8944	97 e 98	0,6389
51	0,8856	99 e 100	0,6325
52	0,8771	101 a 105	0,6172
53	0,8687	106 a 110	0,6030
54	0,8607	111 a 115	0,5898
55	0,8528	116 a 120	0,5774
56	0,8452	121 a 125	0,5657
57	0,8377	126 a 130	0,5547
58	0,8305	131 a 135	0,5443
59	0,8234	136 a 140	0,5345
60	0,8165	141 a 145	0,5252



Prefeitura Municipal de São Roque

ESTADO DE SÃO PAULO

029

.12.

Profundidade Equivalente	Fator	Profundidade Equivalente	Fator
61	0,8098	146 a 150	0,5164
62	0,8032	151 a 160	0,5000
63	0,7968	161 a 170	0,4851
64	0,7906	171 a 180	0,4714
65	0,7845	181 a 190	0,4588
66	0,7785	191 a 200	0,4472
67	0,7727	Acima de 200	0,4472
68	0,7670		

TABELA II FATORES DE ESQUINA

- 1- Terrenos situados na 1a. Subdivisão da Zona Urbana ... 1,3000
- 2- Terrenos situados na 2a. Subdivisão de Zona Urbana ... 1,2000
- 3- Terrenos situados além do perímetro da 2a. Subdivisão
da Zona Urbana 1,1000

TABELA III FATORES DIVERSOS

- 1- Fator terreno encravado 0,50
- 2- Fator terreno de fundo 0,60
- 3- Fator terreno interno 0,70

Observação: Os fatores 1 e 2, nos casos respectivos, serão aplicados singularmente.

TABELA IV FATORES DE OBSOLESCÊNCIA

(coeficientes de depreciação do valor dos prédios, pela idade)



Prefeitura Municipal de São Roque

ESTADO DE SÃO PAULO

030

.13.

TABELA IV

FATORES DE OBSOLESCÊNCIA

(coeficientes de depreciação do valor dos prédios, pela idade)

Idade do Prédio	Depreciação Física e Funcional %	Fator de Obsolescência
de 0 até 5 anos	0	1,00
de 6 até 10 anos	7	0,93
de 11 até 15 anos	14	0,86
de 16 até 20 anos	21	0,79
de 21 até 25 anos	28	0,72
de 26 até 30 anos	35	0,65
de 31 até 35 anos	42	0,58
de 36 até 40 anos	49	0,51
de 41 até 45 anos	56	0,44
de 46 até 50 anos	63	0,37
51 anos ou mais	70	0,30

TABELA V

TIPOS DE CONSTRUÇÃO A QUE SE REFERE O
DECRETO Nº 406, DE 30 DE DEZEMBRO DE
1968.

Tipo	Valor- Cz\$/m2
11 (fino)	8.000,00
12 (médio)	4.000,00
13 (popular)	800,00
14 (operário)	200,00
21 (bom)	8.000,00
22 (médio)	3.000,00
24 (piso de cimento)	1.000,00
25 (popular)	500,00
31 (fábrica especial)	5.000,00
32 (barracão ou telheiro)	2.000,00



Prefeitura Municipal de São Roque

ESTADO DE SÃO PAULO

031

.14.

TABELA V

VALORES PARA APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS (Em Condomínio)			
(TERRENOS E CONSTRUÇÃO)			
Zonas	até 100m2 Cz\$	de 101 a 200m2 Cz\$	acima de 200m2 Cz\$
1a. subdivisão	5.000,00	7.000,00	10.000,00
2a. subdivisão	4.000,00	6.000,00	8.000,00
3a. subdivisão	3.000,00	5.000,00	7.500,00

**
*

/mas.-