



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA  
- GABINETE DO PREFEITO -



OFÍCIO/SNJ Nº 00346/2017

Em 28 de novembro de 2017

Ao  
Excelentíssimo Senhor  
**JÉFERSON YASHUDA FARMACÊUTICO**  
Presidente da Câmara Municipal  
Rua São Bento, 887 - Centro  
14801-300 - ARARAQUARA/SP


Senhor Presidente:

Nos termos da Lei Orgânica do Município de Araraquara, encaminhamos a Vossa Excelência, a fim de ser apreciado pelo nobre Poder Legislativo, o incluso **substitutivo ao Projeto de Lei Complementar nº 008/2017**, que altera o Valor Venal Imobiliário na Planta Genérica de Valores do Município, altera o Código Tributário Municipal, e dá outras providências.

Importante salientar que esta propositura é fruto de reexame pontual da matéria, fato este que não alterou substancialmente a propositura original.

Por fim, valho-me do presente para renovar-lhe os protestos de estima e apreço.

Atenciosamente,

  
**EDINHO SILVA**  
- Prefeito Municipal -



**SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº**

008 / 17

Dispõe sobre o valor venal imobiliário na Planta Genérica de valores e dá outras providências.

**Art. 1º.** De acordo com o artigo 212, §4º, da Lei Orgânica do Município de Araraquara, combinado com os artigos 79 e 80 da Lei Complementar nº 17, de 1º de dezembro de 1997 – Código Tributário do Município de Araraquara, para fins de cobrança de Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, fica aprovada a Planta Genérica de Valores Imobiliários, abrangendo os imóveis situados nas zonas urbana e de expansão urbana do Município de Araraquara os valores imobiliários constantes dos anexos I e II e das tabelas I e II que acompanham esta lei complementar e dela fazem parte integrante.

**Art. 2º.** Os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno foram determinados em função dos seguintes elementos:

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

**Art. 3º.** Os valores unitários por metro quadrado de terreno serão atribuídos às faces de quadras constantes do anexo II desta lei complementar.

**Art. 4º.** O valor venal do terreno resultará da multiplicação de sua área total pelo correspondente valor unitário do metro quadrado de terreno da face de quadra da situação do imóvel, constante da Listagem de Valores do anexo II da presente lei complementar.

**Parágrafo único.** No cálculo de valor venal de terreno, no qual exista prédio em condomínio, será utilizada como fator a fração ideal correspondente a cada unidade autônoma.



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA  
- GABINETE DO PREFEITO -



**Art. 5º.** No caso de imóvel com duas ou mais esquinas ou de duas ou mais frentes, o valor unitário do metro quadrado de terreno corresponderá:

I – ao valor do logradouro relativa à frente indicada no título de propriedade ou, na falta deste, ao do logradouro de maior valor no caso de imóvel não construído;

II – ao valor do logradouro relativo à frente principal, no caso de imóvel construído.

**Art. 6º.** No caso de terreno interno, o valor unitário do metro quadrado de terreno corresponderá ao valor 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.

**Art. 7º.** No caso de terreno encravado, o valor unitário do metro quadrado de terreno corresponderá ao do logradouro correspondente à servidão de passagem.

**Art. 8º.** Os logradouros ou trechos de logradouros que não constarem da Listagem de Valores constantes desta lei complementar, mas que venham a existir por força de desmembramentos ou novos loteamentos aprovados, terão seus valores unitários do metro quadrado de terreno fixado pelo órgão competente da Secretaria Municipal de Gestão e Finanças com base em laudo de avaliação emitido por perito avaliador do município lotado na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 9º.** Consideram-se glebas brutas os terrenos com área superior ou igual a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), sendo que o valor venal de glebas ou terrenos de grandes dimensões terão seus valores atribuídos individualmente, que resultará da multiplicação de sua área total pelo correspondente valor unitário do metro quadrado constante da Listagem de Valores do anexo II da presente lei complementar, aplicando-se ainda o fator previsto na tabela II da presente lei complementar.

**Parágrafo único.** O fator mencionado no caput deste artigo fica denominado fator dimensão da gleba, que se refere a um percentual de depreciação a ser aplicado sobre o valor unitário da gleba ou terreno de grande dimensão territorial.

**Art. 10.** Os valores unitários de construção serão atribuídos a cada um dos padrões previstos para os tipos de edificação indicados no anexo I da presente lei



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA  
- GABINETE DO PREFEITO -



complementar, aplicando-se ainda o fator previsto na tabela I da presente lei complementar.

**Parágrafo único.** O fator mencionado no caput deste artigo fica denominado fator obsolescência, que se refere a um percentual de depreciação a ser aplicado sobre o valor unitário da construção edificada em cada imóvel, considerando-se o ano em que a construção foi edificada ou o ano em que foi lançada no cadastro imobiliário da Prefeitura para fins tributários.

**Art. 11.** A construção será enquadrada em um dos tipos e padrões previstos nas características construtivas e pontuação do anexo I, e seu valor venal resultará da multiplicação da área construída total pelo valor unitário de metro quadrado de construção, constante do referido anexo.

**Art. 12.** No cálculo da área construída total 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 cota-parte, acrescida, quando for o caso, da respectiva área de garagem.

**Art. 13.** O valor venal do imóvel construído será apurado pelo resultado da soma do valor venal do terreno com o valor venal da construção, calculados na forma desta lei complementar.

**Art. 14.** 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 revisão do Valor Venal atribuído ao imóvel, sujeito à aprovação do órgão competente da Secretaria Municipal de Gestão e Finanças com base em laudo de avaliação emitido por perito avaliador do município lotado na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 15.** As disposições desta lei são extensivas aos imóveis localizados nas áreas urbanizáveis.



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA  
- GABINETE DO PREFEITO -



**Art. 16.** A Lei Complementar nº 17, de 1º de dezembro de 1997, que institui o Código Tributário do Município de Araraquara, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 78. [...]

I – [...]

- a) Valores Venais até R\$ 25.000,00 - 0,37%
- b) Valores Venais de R\$ 25.000,01 a R\$ 35.000,00 – 0,43%
- c) Valores Venais de R\$ 35.000,01 a R\$ 50.000,00 - 0,50%
- d) Valores Venais de R\$ 50.000,01 a R\$ 65.000,00 - 0,56%
- e) Valores Venais de R\$ 65.000,01 a R\$ 100.000,00 - 0,63%
- f) Valores Venais de R\$ 100.000,01 a R\$ 200.000,00 – 0,69%
- g) Valores Venais de R\$ 200.000,01 a R\$ 300.000,00 – 0,75%
- h) Valores Venais de R\$ 300.000,01 a R\$ 400.000,00 – 0,82%
- i) Valores Venais de R\$ 400.000,01 a R\$ 500.000,00 – 0,88%
- j) Valores Venais de R\$ 500.000,01 a R\$ 1.000.000,00 – 0,95%
- k) Valores Venais de R\$ 1.000.000,01 a R\$ 1.500.000,00 – 1,01%
- l) Valores Venais acima de R\$ 1.500.000,00 – 1,08%”

[...]

“Art. 91. O pagamento do imposto será feito em cota única ou em parcelas, cujo número de parcelas será fixado por Decreto do Executivo, podendo ser de 01 (uma) a 10 (dez) parcelas de conformidade com o valor total do lançamento.”

[...]

“Art. 104 [...]

- a) Valores Venais até R\$ 100.000,00 - 0,18%
- b) Valores Venais de R\$ 100.000,01 a R\$ 150.000,00 - 0,20%



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA  
- GABINETE DO PREFEITO -



- c) Valores Venais de R\$ 150.000,01 a R\$ 200.000,00 - 0,22%
- d) Valores Venais até R\$ 200.000,01 a R\$ 250.000,00 - 0,24%
- e) Valores Venais de R\$ 250.000,01 a R\$ 300.000,00 - 0,26%
- f) Valores Venais de R\$ 300.000,01 a R\$ 450.000,00 - 0,28%
- g) Valores Venais de R\$ 450.000,01 a R\$ 500.000,00 – 0,29%
- h) Valores Venais de R\$ 500.000,01 a R\$ 600.000,00 – 0,31%
- i) Valores Venais de R\$ 600.000,01 a R\$ 700.000,00 – 0,33%
- j) Valores Venais de R\$ 700.000,01 a R\$ 850.000,00 – 0,35%
- k) Valores Venais de R\$ 850.000,01 a R\$ 1.000.000,00 – 0,37%
- l) Valores Venais de R\$ 1.000.000,01 a R\$ 1.250.000,00 – 0,39%
- m) Valores Venais acima de R\$ 1.250.000,00 – 0,40%”

[...]

“Art. 111-A. O valor unitário do metro quadrado das construções será estabelecido através da Planta Genérica de Valores, tomando-se por base o tipo e uso da construção e o padrão de acabamento aplicado na obra edificada.”

[...]

Art. 126. [...]

“IX - Pessoa física, inscrita no Cadastro Único (Cad. Único) para programas sociais do Governo Federal de que trata o Decreto Federal nº 6.135, de 26 de junho de 2007, que seja membro de família com renda per capita de, no máximo, meio salário mínimo e cadastro atualizado, no máximo, há 24 meses, proprietária ou promissária compradora de um único imóvel que lhe sirva de moradia, com área construída de até 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados), devidamente regularizada no cadastro imobiliário municipal.”

[...]

“Art. 135. A base de cálculo do ITBI é o valor do bem imóvel no momento da transmissão ou da cessão de direitos a ele relativos, ou o preço pago se este for maior,



não se admitindo valor ou preço inferior ao valor venal do imóvel estabelecido pela Planta Genérica de Valores Imobiliários.

§ 1º. No caso do imposto referido no caput deste artigo, a alíquota incidente será de 2% (dois por cento).

§2º. Nos casos a seguir especificados, a base de cálculo é:

I - na arrematação ou no leilão, o preço pago;

II - na adjudicação e na remição, o valor estabelecido pela avaliação judicial ou administrativa;

III - nas dações em pagamento, o valor dos bens imóveis dados para solver o débito;

IV - nas permutas, o valor de cada imóvel ou direito permutado;

V - na transmissão do domínio útil, 1/3 (um terço) do valor do imóvel;

VI - na instituição de fideicomisso, o valor do imóvel;

VII - na promessa de compra e venda e na cessão de direitos, o valor do imóvel;

VIII - nas tornas ou reposições, o valor excedente a quota-parte;

IX - nas sentenças de usucapião, o valor da avaliação;

X - em qualquer outra transmissão ou cessão de imóvel ou de direito real, não especificados nos incisos anteriores, o valor do imóvel.

§3º. Não será aceito como valor do imóvel, valor inferior ao dobro do valor venal utilizado como base de cálculo para lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do exercício em que ocorreu a transmissão.

§4º. O valor total do imposto pago por ocasião do registro do contrato de promessa de compra e venda será abatido do valor total do imposto devido por ocasião do registro da escritura de compra e venda correspondente.”.

**Art. 17.** Fica revogado o artigo 128 e o parágrafo único da Lei Complementar nº 17, de 01 de dezembro de 1997.



**MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**  
- GABINETE DO PREFEITO -



**Art. 18.** O anexo II da Lei Complementar nº 17, de 1º de dezembro de 1997, passa a vigorar com alteração, de acordo com o anexo III desta Lei Complementar.

**Art. 19.** Caso o valor devido a título de imposto predial e territorial, decorrente das alterações introduzidas por esta lei, seja inferior ao lançado para o exercício de 2017, considerar-se-á, para efeito dos lançamentos vindouros, o valor de referência relativo ao exercício 2017.

**Art. 20.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 21.** Revogam-se as disposições em contrário e, expressamente, a Lei Municipal nº 6.502, de 15 de dezembro de 2006.

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**, aos 28 (vinte e oito) dias do mês de novembro do ano de 2017 (dois mil e dezessete).

  
**EDINHO SILVA**

- Prefeito Municipal -



**DESPACHOS**

Processo nº

396

/17

Julgado objeto de deliberação.

Araraquara, \_\_\_\_\_

28 NOV 2017

\_\_\_\_\_  
Presidente