

PREFEITURA MUNICIPAL



GUARATINGUETÁ SP

3037/97

LEI Nº 3.209, de
26 de dezembro de 1997

Institui a PLANTA GENÉRICA
DE VALORES do Município de
Guaratinguetá.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GUARATINGUETÁ

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Artigo 1º - Fica instituída a PLANTA GENÉRICA DE VALORES do Município de Guaratinguetá, em atendimento do que dispõe o artigo 131, da Lei Complementar nº 02, de 10 de novembro de 1994, de conformidade com os Anexos e Planta que ficam fazendo parte integrante desta Lei.

Artigo 2º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARATINGUETÁ, aos vinte e seis dias do mês de dezembro de 1997.

DR. FRANCISCO CARLOS MOREIRA DOS SANTOS
PREFEITO


ROSA MARIA RANGEL CREDIDIO
SECRETÁRIA MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO

Publicada nesta Prefeitura na data supra.
Registrada no Livro de Leis Municipais nº XXIX.

Anexo I

Zonas		Loteamentos/Logradouros		R\$/m²
Homogêneas				
ZH 01		Centro/Paula Santos		197,99
ZH 02		Centro		77,24
ZH 03		V. Broca		25,41
ZH 04		Campo do Galvão		31,95
ZH 05		Alto de São João/Pedreira/Jd. Tamarandê/Sucupira/Res. D. F. Coelho		10,61
ZH 06		V. Jacobelli/Esportiva Velha/Res. Esplanada/Chác. Sells/V. Alves/Vovó Chiquinha		20,46
ZH 07		Res. Augusto Filippo		27,03
ZH 08		Figuerá/V. Carvalho/Jd. Nova Era/Jd. Padroeira		14,59
ZH 09		V. Sta. Maria		9,66
ZH 10		Ilha dos Ingês/Claia José Benedito		6,15
ZH 11		V. Antunes/V. França Barbosa/S. Benedito/Campinho/Sta. Rita/V. Sta. Rita		21,75
ZH 12		Jd. Modelo		8,11
ZH 13		V. Pajé/V. Angelina/Chác. Sta. Mônica/Jd. Primavera/V. Brasil/Res. Nova Republica/V. Americana/V. Paulista/Engenheiro Neiva/V. Regina/Chác. Vitória		8,35
ZH 14		S. Bento/V. S. Bento/V. S. José/V. Guarã/Clube dos 500/Internacional Parque		14,04
ZH 15		Chác. Sta. Maria I e II		5,29
ZH 16		V. Bela		13,79
ZH 17		Chác. Patury/Chác. Recreio Belvedere		2,98
ZH 18		Shangri-Lá		6,78
ZH 19		V. Rosa/Belvedere Clube dos 500/Vista Alegre		10,07
ZH 20		Chác. Vista Alegre/V. Otélia		4,17
ZH 21		V. Paraíba/Res. Alberto Byrington		71,76
ZH 22		Nova Guarã/API/COHAB Bandeirante/Pq. Alamedas/Res. Colúmbia/Pq. Beira-Rio I e II/Pq. Sol		17,84
ZH 23		Res. Mirante do Vale/Res. Portal das Colinas/Res. Village Mantiqueira		23,25
ZH 24		Jd. Esperança		16,56
ZH 25		Chác. Agric. Beira-Rio		5,66
ZH 26		Jd. Vale I e II		8,05
ZH 27		Chác. Agric. Jd. Vale		5,07
ZH 28		Jd. Panorama I e II		12,84
ZH 29		Pedregulho		62,96
ZH 30		Pedregulho/V. Cons. Rodrigues Alves/Res. Costa e Silva		27,03
ZH 31		Pedregulho/Jd. Coelho Neto		43,24
ZH 32		Jd. Coelho Neto/V. Galvão/Res. Pres. Dutra/Jd. Independência/CECAP/Jd. Bela Vista I e II/Jd. Esplanada		17,13
ZH 33		Chác. S. Dimas		8,90
ZH 34		Res. S. Dimas		11,94
ZH 35		Res. Hipica		21,19



Anexo I

Zonas		Loteamentos/Logradouros		R\$/m ²
Homogêneas				
ZH 36		Chác. Recreio Piaguí		4,96
ZH 37		Chác. Santana		2,74
ZH 38		Res. Nino/Jd. Rony/Pq. Avores/Jd. Icaro/Res. Pres. Vargas/V. Indiana/V. Eliana Maria		21,41
ZH 39		Jd. Aeroporto		12,90
ZH 40		COOPER/Chac. S. Manoel		5,74
ZH 41		Pq. S. Francisco I		16,61
ZH 42		Pq. S. Francisco II e III/Pq. Dr. André Broca Filho/Pq. Res. Sta. Clara		8,99
ZH 43		Jd. Sta. Luzia		7,74
ZH 44		Sta. Edwinges		3,52
ZH 45		Pirngo de Ouro		3,11
ZH 46		Bosque dos Ipês		3,22
ZH 47		Chác. Bom Jardim I, II e III/Pq. Gargas/S. Sebastião		2,75
ZH 48		Pq. Sto. Antônio		2,17
ZH 49		Pedrinha/Chac. Recreio Pedrinhas/Chac. Monte Sonar		1,29
ZH 50		Rocinha		3,52
ZH 51		Agenor Pires da Fonseca, Av.		18,92
ZH 52		Basf, Av.		16,05
ZH 53		Belo Horizonte, R.		14,14
ZH 54		Breno Viana, Prof., Av.		35,02
ZH 55		Fátima, N. S., Av.		16,22
ZH 56		Guaratinguetá, Visc., R.		94,59
ZH 57		Gustavo Mollia, Av.		34,40
ZH 58		Inglês de Souza, R.		5,14
ZH 59		João Batista Rangel de Camargo, Dr., Av.		42,75
ZH 60		João Pessoa, Av.		83,39
ZH 61		Juscélio Kubitschek de Oliveira, Av.		94,22
ZH 62		Padroeira do Brasil, Av.		52,97
ZH 63		Pires Barbosa, Cel., R.		33,15
ZH 64		Rodrigues Alves, Cons., Pça.		395,76
ZH 65		Rui Barbosa, Av.		44,30
ZH 66		Salgado Filho, Min., Av.		45,95
ZH 67		Santos Dumont, Av.		44,59
ZH 68		Vargas, Pres., Av.		89,73



Anexo II

Padrões		Descrição	R\$/m²
Usos	Construtivos		
Residencial	Rústico	Construção frágil, sem acabamento, possuindo instalações precárias de água e/ou esgoto sanitário, sem revestimento nos pisos.	73,60
	Econômico	Construção muito simples, podendo ser forrada em parte, com piso cimentado ou cerâmico de baixa qualidade, com revestimento primário ou muito simples, de qualidade inferior ou por terminar, telhas comuns já antigas ou de baixa qualidade, portas e janelas de baixo custo ou antigas e apenas um conjunto sanitário azulejado parcialmente.	136,00
	Modesto	Construção de qualidade mediana, toda forrada, pisos revestidos em cerâmica ou tacos de madeira antigos, materiais de acabamento simples mas em bom estado, telhas de qualidade intermediária mas em bom estado, portas e janelas de média qualidade, pintura a cal comum e com um ou dois conjuntos sanitários.	238,09
	Bom	Construção bem executada, toda forrada, pisos revestidos com tacos de madeira, assoalhos ou cerâmica de boa qualidade, telhas de boa qualidade e em bom estado, portas e janelas de boa fabricação, materiais de acabamento em bom estado, pintura a látex PVA, mais de dois conjuntos sanitários com azulejos até o teto e com garagem ou abrigo para automóveis e/ou edícula.	318,74
	Ótimo	Construção muito bem executada, com estrutura arquitetônica de bom efeito, de acabamento fino, de primeira qualidade e ótimo estado de conservação e aparência, com mais de três conjuntos sanitários, garagem ou abrigo para automóveis e demais dependências ediculares com acabamento de primeira qualidade.	451,12
	Excelente	Construção de grande efeito arquitetônico, majestosa, materiais de acabamento especiais, de luxo e de alto custo, estruturas, fachadas e telhados de padrões especiais e de grande efeito, garagens e dependências ediculares de fino acabamento.	600,00
Comercial / Institucional	Rústico	Construção frágil, sem acabamento, possuindo instalações precárias de água e/ou esgoto sanitário, sem revestimento nos pisos.	68,00
	Econômico	Construção muito simples, podendo ser forrada em parte, com piso cimentado ou cerâmico de baixa qualidade, com revestimento primário ou muito simples, de qualidade inferior ou por terminar, telhas comuns já antigas ou de baixa qualidade, portas e janelas de baixo custo ou antigas e com conjuntos sanitários acabados precariamente.	142,67
	Modesto	Construção de qualidade mediana, toda forrada, pisos e demais materiais de acabamento simples mas em bom estado, telhas de qualidade intermediária, mas em bom estado, portas e janelas de média qualidade, pintura a cal ou látex PVA e com conjuntos sanitários de acabamentos simples.	197,29
	Bom	Construção bem executada, toda forrada, pisos e demais materiais de acabamento e telhas de boa qualidade e em bom estado, portas e janelas de boa fabricação, pintura a látex PVA, com conjuntos sanitários dotados de barra de azulejo simples e, eventualmente, apresentando estacionamento para veículos.	319,24
	Ótimo	Construção muito bem executada, com estrutura arquitetônica de bom efeito, de acabamento fino, de primeira qualidade e ótimo estado de conservação e aparência, com conjuntos sanitários dotados de barra de azulejos de boa qualidade, pintura a látex acrílico e com estacionamento para automóveis.	429,44
	Excelente	Construção de grande efeito arquitetônico, majestosa, materiais de acabamento especiais, de luxo e de alto custo, estruturas, fachadas e telhados de padrões especiais e de grande efeito e com estacionamento bem dimensionado.	540,19

Anexo II

Padrões		Descrição	R\$/m ²
Usos	Construtivos		
Industrial	Rústico	Construção frágil, sem vedação, sem acabamento, possuindo instalações precárias de água e/ou esgoto sanitário, sem revestimento nos pisos.	70,67
Econômico		Construção muito simples, porém com vedação, com piso cimentado ou cerâmico de baixa qualidade, com revestimento primário ou muito simples, de qualidade inferior ou por terminar, telhas comuns já antigas ou de baixa qualidade, portas e janelas de baixo custo ou antigas e apenas um conjunto sanitário com acabamento precário.	130,90
Modesto		Construção de qualidade mediana, podendo ser parcialmente forrada, pisos e materiais de acabamento simples mas em bom estado, telhas de qualidade intermediária mas em bom estado, portas e janelas de média qualidade, pintura a cal e com um ou mais conjuntos sanitários de acamentos simples.	159,97
Bom		Construção bem executada, toda forrada, pisos e demais materiais de acabamento e telhas de boa qualidade e em bom estado, portas e janelas de boa fabricação, pintura à látex PVA, apresentando conjuntos sanitários com barras de azulejos simples e, eventualmente, estacionamento e paisagismo simples.	241,90
Ótimo		Construção muito bem executada, com estrutura arquitetônica de bom efeito, de acabamento fino, de primeira qualidade, ótimo estado de conservação e aparência, com conjuntos sanitários e demais dependências de apoio bem dimensionados de acordo com a legislação vigente, estacionamento de veículos e paisagismo de boa qualidade.	309,34
Excelente		Construção de grande efeito arquitetônico, majestosa, materiais de acabamento especiais, de luxo e de alto custo, estruturas, fachadas e telhados de padrões especiais e de grande efeito, estacionamento de veículos e paisagismo muito bem elaborados e executados.	386,96



Anexo III

Fórmula de Cálculo para o Valor Venal de Terreno – VV_T

I. Fórmula

$$VV_T = A_T \times VU_T \times C_F \times C_P \times C_B \times C_G \times R \quad , \text{ onde:}$$

- VV_T – Valor Venal de Terreno;
- A_T – Área de Terreno;
- VU_T – Valor Unitário da Terra;
- C_F – Coeficiente de Frente;
- C_P – Coeficiente de Profundidade;
- C_B – Coeficiente de Benfeitoria;
- C_G – Coeficiente de Gleba;
- R – Redutor.

II. Valor Unitário da Terra – VU_T

É o quanto a terra vale em uma Zona Homogênea – ZH da cidade, onde as características físicas dos lotes, assim como o seu valor unitário, se apresentam de forma semelhante. Por se referir à terra em si, este valor não deve conter o sobrepreço proporcionado pela realização dos melhoramentos, ou benfeitorias, que esta terra sofreu. As ZHs serão elencadas no Anexo 01.

Os valores estão expressos em Reais”.

III. Coeficiente de Frente – C_F



Anexo III

Exprime o quanto o VU_T apurado para a ZH onde se insere o imóvel acresce ou decresce em função da relação entre a frente do lote e a frente padrão local, ou frente de referência, tendo em vista que o mercado valoriza a testada do lote.

Esta variação deve ser expressa Segunda fórmula proposta pelo IBAPE, e substanciada na NB-502/89 e NBR-5676/90, como segue:

$$C_F = (F / F_R)^{0,25} \quad , \text{ onde:}$$

- $0,8409 \leq C_F \leq 1,1892$
- F – Frente do Lote;
- F_R – Frente de Referência = 10 metros.

IV. Coeficiente de Profundidade – C_P

Exprime o quanto o VU_T apurado para a ZH onde se insere o imóvel decresce em função de seu formato, tendo em vista que o mercado desvaloriza a porção posterior dos terrenos, ou localizada em reentrâncias destes, assim como terrenos muito curtos em virtude da área perdida com o recuo frontal.

A irregularidade do terreno é medido pela relação entre sua profundidade equivalente – quociente de sua área pela soma de suas testadas – e a profundidade padrão local, conforme fórmula proposta pelo IBAPE, e substanciada na NB-502/89 e NBR-5676/90, como segue:

$$\begin{aligned} \text{Quando } P_E < P_{MIN} & \Rightarrow C_P = (P_E / P_P)^{0,50} \\ \text{Quando } P_{MIN} \leq P_E \leq P_{MAX} & \Rightarrow C_P = 1 \\ \text{Quando } P_E > P_{MAX} & \Rightarrow C_P = (P_P / P_E)^{0,50} \quad , \text{ onde:} \end{aligned}$$

- $0,7071 \leq C_P \leq 1$;

Anexo III

- P_E – Profundidade Equivalente = A_T / F ;
- P_{MIN} – Profundidade Padrão Mínima = 25 metros;
- P_{MAX} – Profundidade Padrão Máxima = 30 metros.

V. Coeficiente de Benfeitoria – C_B

Exprime o quanto o VU_T apurado para a ZH onde se insere o imóvel acresce em função das benfeitorias que o terreno usufrui.

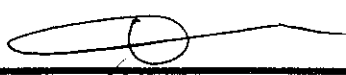
Para compor este coeficiente, deve-se adotar fatores de ponderação distintos para cada benfeitoria existente, conforme sugere o Eng.º João Ruy Canteiro, eminente cientista da engenharia de avaliações, cuja obra referencia os tratados do IBAPE e as normas NB-502/89 e NBR-5676/90, resultando na fórmula a seguir:

$$C_B = 1 + (F_{AG} + F_{ESG} + F_{ID} + F_{IP} + F_{GS} + F_{PAV}) \quad , \text{ onde:}$$

- Para rede de água $\Rightarrow F_{AG} = 0,15$;
- Para rede de esgoto $\Rightarrow F_{ESG} = 0,10$;
- Para iluminação domiciliar $\Rightarrow F_{ID} = 0,15$;
- Para iluminação pública $\Rightarrow F_{IP} = 0,05$;
- Para guias e sarjetas $\Rightarrow F_{GS} = 0,10$;
- Para pavimentação $\Rightarrow F_{PAV} = 0,30$.

VI. Coeficiente de Gleba – C_G

Exprime o quanto o VU_T apurado para a ZH onde se insere o imóvel decresce em função da área do imóvel, desde que esta seja superior a 10000 m².



Anexo III

Esta variação deve ser calculada segundo a tabela a seguir:

Área superior a	Fator
5000	0,700
10000	0,684
18000	0,663
20000	0,646
22000	0,633
24000	0,617
26000	0,606
28000	0,595
30000	0,585
32000	0,576
34000	0,560
36000	0,577
38000	0,553
40000	0,545
42000	0,540
44000	0,533
46000	0,527
48000	0,521
50000	0,517
55000	0,505
60000	0,494
65000	0,485
70000	0,476

Área superior a	Fator
75000	0,469
80000	0,461
85000	0,454
90000	0,449
95000	0,444
100000	0,436
120000	0,419
140000	0,404
160000	0,392
180000	0,381
200000	0,372
250000	0,355
300000	0,342
350000	0,331
400000	0,322
450000	0,315
500000	0,310
600000	0,302
700000	0,296
800000	0,291
900000	0,289
1000000	0,288
em m ²	

VII. Redutor – R

Reduz o VV_T para adequar o valor do imposto ao poder contributivo da população. Por definição, é um valor sempre superior a zero e inferior a um.

A adequação será feita aplicando-se um redutor de 60% (sessenta por cento)”



Anexo IV

Fórmula de Cálculo para o Valor Venal de Edificação – VV_E

I. Fórmula

$$VV_E = A_E \times VU_E \times R$$
, onde:

- VV_E – Valor Venal de Edificação;
- A_E – Área de Edificação;
- VU_E – Valor Unitário de Edificação;
- R – Redutor

II. Valor Unitário de Edificação – VU_E

É quanto vale o m^2 de uma edificação segundo o seu uso e padrão construtivo. Estes padrões estão elencados no Anexo 02.

Os Valores estão expressos em Reais.

III. Redutor – R

Reduz o VV_E para adequar o valor do imposto ao poder contributivo da população. Por definição, deve ser igual ao redutor para VV_T .

Para o ano vindouro este valor deve ser de 0,4.



Anexo V

Taxas de Serviços Públicos

Valores expressos em reais, que equivalerão ao metro quadrado e metro, para cálculo das Taxas de Limpeza Pública, Remoção de Lixo, Conservação de Guias e Sarjetas, Conservação de Calçamento, Taxa de Segurança Pública.

Taxa de Limpeza Pública	= R\$ 2,05/metro de testada
Taxa de Remoção de Lixo	= R\$ 0,72/metro quadrado de construção
Taxa de Conservação de Vias Públicas	= R\$ 3,00/metro de testada
Taxa de Conservação Guias e Sarjetas	= R\$ 1,19/metro de testada
Taxa de Segurança Residencial	= R\$ 0,10/metro testada
Taxa de Segurança Comercial	= R\$ 0,15/metro quadrado de construção
Taxa de Segurança Industrial	= R\$ 0,20/metro quadrado de construção

