



Prefeitura Municipal de Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

Gabinete do Prefeito

LEI NÚMERO 862, DE 26 DE DEZEMBRO DE 1986

Aprova a Planta Genérica de Valores do Município da Estância Balneária de Ubatuba, regulamenta e fixa o valor venal das edificações e dá outras providências.

Pedro Paulo Teixeira Pinto, Prefeito Municipal da Estância Balneária de Ubatuba, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei.

F A Ç O S A B E R que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º - Para fins de lançamento e cobrança no Município da Estância Balneária de Ubatuba dos Impostos Predial e Territorial Urbano no exercício de 1987, ficam aprovados os seguintes valores apurados pela Comissão da Planta Genérica de Valores, constituída pela Portaria Municipal nº 044/85, de 10 de junho de 1985:

I - Por metro quadrado (M²) para as construções classificadas como:

a) Edificações Uni-habitacionais - Grupo 0.0

Tipo 0.1 (luxo)	Cz\$ 3.050,00
Tipo 0.2 (fino)	Cz\$ 2.350,00
Tipo 0.3 (médio)	Cz\$ 1.350,00
Tipo 0.4 (popular)	Cz\$ 850,00
Tipo 0.5 (operário)	Cz\$ 350,00

b) Edificações Pluri-habitacionais - Grupo 1.0

Tipo 1.1 (confortável)	Cz\$ 2.700,00
Tipo 1.2 (popular)	Cz\$ 1.700,00

c) Edificações Comerciais - Grupo 2.0

Tipo 2.1 (bom)	Cz\$ 2.350,00
Tipo 2.2 (médio)	Cz\$ 1.350,00



Prefeitura Municipal de Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto — Integrar para Desenvolver

Gabinete do Prefeito

Continuação da Lei nº 862, de 26.12.86

-2-

Tipo 2.3 (popular)	Cz\$	850,00
- d) <u>Edificações Industriais - Grupo 3.0</u>		
Tipo 3.1 (fábrica especial)	Cz\$	1.350,00
Tipo 3.2 (fábrica)	Cz\$	850,00
Tipo 3.3 (barracão ou telheiro)	Cz\$	350,00

II - Para os terrenos, os valores lançados em cruzados nas testadas de quadra constantes das Plantas Genéricas de Valores de números 01 a 24, anexas, que ficam fazendo parte integrante desta Lei, por metro quadrado (M²).

III - Para as áreas cadastradas como gleba pela Prefeitura Municipal até a data da divulgação desta Lei, o valor base do exercício de 1986, corrigido em 100% (cem por cento).

Art. 2º - Para efeito de enquadramento nas classificações mencionadas no inciso I do artigo 1º, nas construções, será observado o seguinte padrão:

a) - Edificações uni-habitacionais - Grupo 0.0

Tipo 0.1 (luxo) - projeto funcional, preocupação com estilo arquitetônico. Tratamento especial de fachadas com utilização de concreto aparente, madeira de lei, vidros especiais, caixilharia especial, mais de uma vaga de garagem, dependência de empregada. Revestimentos esmerados com materiais de primeira. Azulejos ou tintas epoxi até o forro. Mais de um banheiro com sanitários de primeira, instalação de água quente e fria. Jardins com projeto paisagístico, etc.

Tipo 0.2 (fino) - projeto funcional, com distribuição racional das peças, preocupação com estilo arquitetônico. Tratamento especial de fachada. Pisos externos de pedra, cerâmica ou equivalente, jardins decorativos.



Prefeitura Municipal de Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

Gabinete do Prefeito

Continuação da Lei nº 862, de 26.12.86

-3-

Existência de garagem para um ou mais carros e dependências para empregada. Revestimentos internos com acabamento esmerado. Pisos em tacos ou cerâmicas, escadas em mármore, granitos, granilite ou madeira. Azulejos brancos ou decorados de primeira, com altura superior a 2.00m na copa, cozinha e banheiros. Decoração e arranjos em alvenaria para o completo conforto. Persianas ou venezianas de tipos especiais com grade de forro decorativa, caixilhos de correr em grandes vãos. Armários embutidos nos dormitórios com revestimento interno, esquadrias de madeiras de qualidade e com acabamento. País de um banheiro, com aparelhos sanitários completos de primeira, brancos ou de cor, lavabo. Cozinha completa com armários.

Tipo C.3 (médio) - revestimento externo com argamassa de cal e areia. Aplicação de melhor acabamento na fachada principal. Pisos externos em concreto simples e áreas junto à fachada com pedras, cacos de cerâmica ou equivalente. Jardins simples, cobertura para auto e edícula. Revestimentos internos, massa corrida, pintura a base de PVA nas principais peças. Azulejos até altura de 1,50m. Tacos de peroba e pisos de cerâmica. Venezianas e vitrô comuns e grades de proteção na fachada, armários embutidos nas principais peças, sem revestimentos internos. Esquadrias simples de boa qualidade. Banheiro completo, branco ou em cores em uma ou duas peças, nas proximidades de dormitório. Instalações completas de água fria, além de água quente em algumas peças do banheiro e cozinha. Eventual lavabo.

Tipo C.4 (popular) - acabamento econômico e simples. Revestimentos externos de argamassa de cal e areia, pisos externos de concreto ou pedra, revestimentos in-



Prefeitura Municipal de Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

Gabinete do Prefeito

Continuação da Lei nº 862, de 26.12.86

-4-

ternos, pintura à base de PVA na sala, caiação nas demais peças, Barras lisas ou azulejos de inferior qualidade. Pisos de cimento queimado ou ladrilhos hidráulicos na copa, cozinha e banheiro. Eventual uso de tacos nos dormitórios ou lajotas cerâmicas. Venezianas e vitrô comuns, ausência de grade de proteção e armários embutidos. Banheiros com o máximo de três peças.

Tipo 0.5 (operário) - eventual revestimento externo de argamassa de cal e areia. Fachada simples. Pisos externos de pouca largura ao redor da edificação. Inexistência de edículas. Revestimento interno, caiação, pisos de cimento queimado ou eventual uso de lajotas cerâmicas de qualidade inferior. Barras lisas de óleo. Eventuais forros de madeira ou estuque. Venezianas comuns, portas de pranchas semi-ocas ou outro material padronizado. Banheiro com três peças de segunda. Área máxima de 30 metros quadrados de construção.

b) Edificações Pluri-habitacionais - Grupo 1.0

Tipo 1.1 (confortável) - revestimentos externos de fachada com tratamento e materiais especiais, cuidado arquitetônico, hall nobre de entrada e corredores com revestimentos especiais, mármore, granitos, pastilhas granilite ou equivalentes. Esquadrias especiais ou caixilhos de ferro em grandes vãos. Armários com revestimentos internos. Revestimentos internos com pinturas à base de PVA, esmalte sintético ou similares. Pisos de granilite, pastilhas, etc. Tacos ou assoalhos de primeira qualidade. Banheiros completos, brancos ou em cores, com metais de primeira, instalação de água quente ou fria. Cozinha completa com armários.



Prefeitura Municipal de Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto — Integrar para Desenvolver

Gabinete do Prefeito

Continuação da Lei nº 862, de 26.12.86

-5-

Tipo 1.2 (popular) - revestimento interno de argamassa de cal e areia. Eventual revestimento até 4.00m em granitos, pastilhas ou materiais equivalentes. Hall de entrada com revestimentos especiais em pequenas áreas. Corredores internos com pisos de cerâmica ou ladrilhos hidráulicos. Caixações de ferro em vãos reduzidos, tanto na fachada como nos vãos internos. Pinturas à base de FVA nas peças principais e caiação nas demais. Banheiros completos com instalação de água fria.

c) Edificações Comerciais - Grupo 2.0

Tipo 2.1 (bom) - revestimentos de fachada especiais, preocupação com estilo arquitetônico. Em edificações com vários pisos, hall e corredores com revestimentos especiais de granitos, mármore, pastilhas, granilite ou cerâmicas. Pintura à base de FVA, esmalte sintético ou similar. Pisos de granilite ou cerâmicos. Instalações sanitárias completas, azulejos de primeira qualidade.

Tipo 2.2 (médio) - revestimento de fachada em argamassa de cal e areia, eventuais revestimentos especiais até altura de 4.00m. Hall de entrada pequeno e corredores com pisos cerâmicos ou ladrilhos hidráulicos. Revestimento interno com pintura à base de FVA, pisos de ladrilhos ou cerâmicos. Quando prédio de um pavimento, salões ou lojas de dimensões reduzidas. Instalações sanitárias, uma por piso.

Tipo 2.3 (popular) - revestimento de fachada com argamassa de cal e areia. Ausência de revestimentos especiais na fachada. Hall de entrada com ladrilhos ou pisos cerâmicos. Revestimentos internos simples pintura em caiação e barras esmaltadas, pisos de ladrilhos ou



Prefeitura Municipal de Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto — Integrar para Desenvolver

Gabinete do Prefeito

Continuação da Lei nº 862, de 26.12.86.

-6-

cerâmicas. Torros de estuque ou madeira.

d) Edificações Industriais - Grupo 3.0

Tipo 3.1 (fábrica especial) - estrutura de concreto armado ou aço para vencer grandes vãos, pé-direito acima de 5m. Paredes revestidas e barras impermeabilizadas. Sanitários condizentes. Cuidados de fachada com revestimento, acabamento com pintura.

Tipo 3.2 (fábrica) - estrutura de concreto, aço ou alvenaria com vãos médios e pé-direito inferior a 5m. paredes revestidas com argamassa de cal e areia. Pisos de concreto. Fachada simples com caixilhos de concreto ou ferro.

Tipo 3.3 (barracão ou telheiro) - estrutura com pilares de alvenaria ou madeira. Cobertura de fibro cimento. Alumínio ou telhas de barro. Paredes de vedação no máximo de uma face. Ausência de caixilhos com vidros. Pintura Calção.

OBS - Quando se tratar de barracão ou telheiro destituído de piso, o valor unitário do metro quadrado sofrerá o desconto de 50% (cinquenta por cento).

Art. 3º - O lançamento do imposto predial e territorial urbano, observará os seguintes critérios:

I - O valor do terreno será obtido pela multiplicação da área em metros quadrados, desprezadas as frações de m², pelo valor base do metro quadrado fixado na Planta Genérica de Valores e ainda, pelos seguintes fatores de correção:

A - Profundidade

B - Gleba

C - Esquina

II - Os fatores de correção de que trata o item anterior, são os constantes nas seguintes tabelas:



Prefeitura Municipal de Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Finto — Integrar para Desenvolver

Gabinete do Prefeito

Continuação da Lei nº 862, de 26.12.86.

-7-

A - Profundidade

<u>Profundidade Equivalente</u>	<u>Fator Profundidade</u>
até 30 metros	1,00
mais de 30 a 35 "	0,95
35 a 40 "	0,88
40 a 45 "	0,83
45 a 50 "	0,77
50 a 60 "	0,73
60 a 70 "	0,67
70 a 80 "	0,62
80 a 100 "	0,57
100 a 130 "	0,51
130 a 160 "	0,45
160 a 200 "	0,40
mais de 200 "	0,38

B - Gleba

<u>Área em metros quadrados</u>	<u>Fator Gleba</u>
De 14.000 a 15.000	0,71
16.000	0,58
18.000	0,66
20.000	0,65
25.000	0,61
30.000	0,59
50.000	0,53
75.000	0,47
100.000	0,45
150.000	0,40
200.000	0,38
350.000	0,34
500.000	0,31
750.000	0,29
mais de 750.000	0,28



Prefeitura Municipal de Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto — Integrar para Desenvolver

Gabinete do Prefeito

Continuação da Lei nº 862, de 26.12.86

-8-

C - Esquina

Fator: 1,1

- III - Havendo incidência de mais de um fator de correção sobre o terreno, aplicar-se-á ao seu valor o produto dos fatores incidentes, observado o disposto no inciso VI.
- IV - O fator profundidade será obtido em função da profundidade equivalente, que corresponde ao quociente da área pela extensão da frente principal.
- V - O fator esquina só incidirá nas esquinas formadas por cruzamentos de dois ou mais logradouros distintos.
- VI - O fator gleba somente se aplicará aos terrenos com a área igual ou superior a 14.000 (quatorze mil) metros quadrados, com profundidade equivalente superior a 60 (sessenta) metros. A aplicação do fator gleba exclui a aplicação dos demais fatores.
- VII - As áreas manifestamente irregulares, quer em sua conformação, quer em sua topografia, poderão, a requerimento do interessado, obedecidos os prazos estabelecidos no Código Tributário do Município, ter reexaminadas as suas bases de lançamento, para a adoção de critérios que levem a avaliação mais justa e com a realidade da oferta e da procura existentes no mercado de valores imobiliários.
- VIII - As áreas encravadas serão consideradas, para efeito de tributação e lançamento, áreas normais.
- IX - Os lotes com frentes para ruas particulares ou passagens, serão considerados, para os efeitos da Planta Genérica de Valores, como tendo testada na rua principal de sua localização.



Prefeitura Municipal de Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto — Integrar para Desenvolver

Gabinete do Prefeito

Continuação da Lei nº 862, de 26.12.86

-9-

X - Os lotes de esquina terão seus valores venais calculados pela frente de maior valor constante da Planta Genérica de Valores.

XI - O valor venal de cada construção para efeito de lançamento do imposto predial, será obtido multiplicando-se a respectiva área construída, em metros quadrados, desprezando-se as frações de m², pelo valor unitário correspondente ao tipo de construção, conforme classificação predial e ainda pelo fator obsolescência.

a) - O valor unitário do metro quadrado será considerado valor médio da construção e abrangerá todas as construções existentes no imóvel.

b) - A área construída será calculada pelo contorno externo das paredes ou pilares.

XII - Para determinação do valor unitário das áreas construídas, as edificações deverão ser enquadradas nos tipos de construção de que trata a classificação predial, agrupadas da seguinte forma:

GRUPO 00 - edificações uni-habitacionais

GRUPO 10 - edificações pluri-habitacionais

GRUPO 20 - edificações comerciais

GRUPO 30 - edificações industriais

O enquadramento de que trata este item será feito em função da identidade do maior número de caracteres das edificações com os tipos e grupos da mencionada classificação

XIII - O fator obsolescência de que trata o item XI será determinado pela idade da edificação, de acordo com a Tabela abaixo:



Prefeitura Municipal de Estância Balneária de Ubatuba

LITORAL NORTE DE SÃO PAULO

Administração Pedro Paulo T. Pinto

Integrar para Desenvolver

Gabinete do Prefeito

Continuação da Lei nº 862, de 26.12.86

-10-

TABELA DE COEFICIENTES DE DEPRECIÇÃO DOS PREDIOS PE- LA IDADE

<u>Nº DE ANOS</u>	<u>FATOR DE OBSOLESCÊNCIA</u>
5 anos	1,00
6 a 10 "	0,93
11 a 20 "	0,86
21 a 50 "	0,58
acima de 50 "	0,38

XIV - Nos casos de reforma, com ou sem aumento da área construída, da qual resulte em melhoria das condições de uso da edificação, a idade desta não sofrerá alteração para efeito de aplicação do fator obsolescência.

XV - As construções que, por suas peculiaridades, não se enquadrem na classificação e tabelas mencionadas a requerimento do interessado, poderão ser reavaliadas pela Comissão da Planta Genérica de Valores, ouvido previamente o titular da Diretoria de Arquitetura e Urbanismo e mediante decisão do Prefeito Municipal.

Art. 4º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Ubatuba, 26 de dezembro de 1986

Pedro Paulo Teixeira Pinto

Prefeito Municipal

Registrada e publicada na Diretoria de Expediente do Gabinete do Prefeito em 26 de dezembro de 1986.

José Carlos da Silva

Diretor