



Prefeitura Municipal de Guar

Rua Dr. Washington Luiz, n 146 - Centro - 14580-000 - Guar - SP

Fone: (16) 3831-9820

www.guara.sp.gov.br

fls. 001

PROJETO DE LEI N 079, DE 08 DE DEZEMBRO DE 2022.

Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município de Guar para lançamento e cobrança do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU a partir do exercício de 2023 e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE GUAR, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais;

A P R O V A :

Art. 1 O Imposto Predial e Territorial Urbano será calculado mediante a aplicação, sobre o valor venal dos imoveis respectivos, das seguintes alíquotas:

I – Imovel sem edificação, sem muro e ou calçada: 4,00% (quatro por cento);

II – Imovel sem edificação, com muro e calçada: 3,00% (trs por cento);

III – Imovel com edificação residencial, sem muro e ou calçada: 1,50 % (um inteiro e cinquenta centésimos de por cento).

IV – Imovel com edificação residencial com muro e calçada: 1,00 % (um por cento).

V – Imovel com edificação comercial ou industrial, sem muro e ou calçada: 2,00 % (dois por cento).

VI – Imovel com edificação comercial ou industrial, com muro e calçada: 1,00 % (um de por cento).

 1 Os imoveis cuja área edificada seja inferior a 20% (vinte por cento) da área do terreno serão tributados pela alíquota disciplinada no inciso I deste artigo.

 2 Os imoveis edificados que comprovarem a manutenção de dispositivo de preservação do meio ambiente, tais como aquecedor solar, placas fotovoltaicas, cisternas, terão direito a um desconto de até 2% (dois por cento) do valor do imposto devido, na forma a ser estabelecida em regulamento.

 3 Os imoveis edificados que mantiverem uma árvore na calçada lndeira ao imovel, de acordo com as especificações expedidas pela Prefeitura Municipal, terão direito a um desconto de até 1% (um por cento) do valor do imposto devido, na forma a ser estabelecida em regulamento.



Prefeitura Municipal de Guar

Rua Dr. Washington Luiz, n 146 - Centro - 14580-000 - Guar - SP

Fone: (16) 3831-9820

www.guara.sp.gov.br

fls. 002

PROJETO DE LEI N 079, DE 08 DE DEZEMBRO DE 2022.

 4 Tratando-se de imoveis objeto de loteamento, até a conclusão e respectivo recebimento da infraestrutura, na forma da legislação específica, será considerado como gleba indivisa.

Art. 2 O valor venal do imovel será obtido através da aplicação da fórmula "HARPER-BERRINI", IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), Onde:

I – para valor venal de terreno:

V = Valor do terreno;

P = Valor por m² do terreno (zoneamento);

S = rea total do terreno;

A = Testada;

F = 25;

G = Padrão geométrico.

SIT = Situação

TOP = Topografia

G = raiz (S * A / F)

V = G * P * SIT * TOP

II – São considerados:

a) a localização;

b) existência de equipamentos urbanos;

c) o número de testadas;

d) ndice de correção por fatores de situação, topografia, medidas irregulares, alterações ambientais e outros que possam descaracterizar o terreno em relação aos demais dentro da mesma rea,

III – para valores venais de edificação:

V = Valor da edificação;

P = Valor m² da edificação (tipo edificação);

A = Total da área edificada;

F = Fator de correção predial (estado conservação = EC, depr. localização = DL)

V = r * A * EC * DL

Art. 3 O valor venal será obtido de acordo com os mapas e tabelas anexos a esta Lei, denominada de Planta Genérica de Valores, contendo:

I – valor do metro quadrado de terreno, segundo sua localização e existência de equipamentos urbanos;

II – valor do metro quadrado de edificação, segundo o tipo e o padrão;

III – fatores de correção e os respectivos critérios de aplicação.



Prefeitura Municipal de Guar

Rua Dr. Washington Luiz, n 146 - Centro - 14580-000 - Guar - SP

Fone: (16) 3831-9820

www.guara.sp.gov.br

fls. 003

PROJETO DE LEI N 079, DE 08 DE DEZEMBRO DE 2022.

Art. 4 A Planta Genérica de Valores do município é composta dos mapas de valores do metro quadrado para apurcao do valor venal dos terrenos e das edificaes, segundo sua localizaao, existência de equipamentos urbanos, tipo, padrão, os respectivos critérios e fatores de valorizaao, conforme disposto no art. 103 do Código Tributário Municipal, a partir de 1 de janeiro de 2023.

 1 Os mapas de valores que trata o caput estão devidamente detalhados nos anexos I, II e III desta Lei e definem os valores do metro quadrado para apurcao do valor venal dos Lotes e valor das edificaes respectivamente, para apurcao do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU.

 2 O valor do metro quadrado onde localizada a gleba será reduzido em 50% (cinquenta por cento) em relaao ao valor do metro quadrado do respectivo setor fiscal.

 3 Considera-se gleba a área indivisa localizada na zona urbana, urbanizável ou de expansão urbana com área mínima de 1.000 m², que não tenha sido objeto de desmembramento ou remembramento urbano.

 4 Considera-se sítio ou chácara de recreio o imóvel objeto de desmembramento localizado na área urbana, urbanizável ou de expansão urbana, com área inferior a fraao mínima de parcelamento, conforme legislaao federal, cuja destinaao seja exploraao de atividade econmica não rural, para recreio, laser ou descanso.

 5 O valor do metro quadrado onde estiver localizado o sítio ou chácara de recreio será reduzido em 80% (oitenta por cento) em relaao ao valor do metro quadrado do respectivo setor fiscal.

 6 Fica o Poder Executivo autorizado a equiparar imóveis sem acesso por via pública a lotes encravados, mediante a análise de recursos administrativos.

Art. 5 Na determinaao do valor venal, não serão considerados:

I – o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no bem imóvel, para efeito de sua utilizaçao, exploraao, aformoseamento ou comodidade;

II – as vinculaoes restritivas do direito de propriedade e o estado de comunhão;

III – o valor das construçoes ou edificaoes:

a) provisórias que possam ser removidas sem destruiao ou alteraao;

b) em ruínas, em demoliao, condenadas ou interditadas;

c) em andamento ou paralisadas;

d) que a autoridade competente considere inadequada, quanto  área ocupada, para a destinaao ou utilizaçao pretendida.



Prefeitura Municipal de Guar

Rua Dr. Washington Luiz, n 146 - Centro - 14580-000 - Guar - SP

Fone: (16) 3831-9820

www.guara.sp.gov.br

fls. 004

PROJETO DE LEI N 079, DE 08 DE DEZEMBRO DE 2022.

CAPÍTULO II DO VALOR VENAL DOS TERRENOS SEM EDIFICAO

Art. 6 Os valores de metro quadrado (m²) dos terrenos são os constantes do anexo II, e são estabelecidos por Setor Fiscal.

Art. 7 O valor do terreno resulta da aplicao da fórmula constante no inciso I do art. 2 desta Lei.

Art. 8 O valor do metro quadrado de terreno, referido no artigo anterior, :

I – o do logradouro onde se situa o imóvel, conforme o Setor Fiscal identificado no mapa anexo I desta Lei;

II – o do logradouro ao qual tenha sido atribuído maior valor, nos casos em que o terreno possua duas ou mais frentes, em diferentes Setores Fiscais;

III – o logradouro que lhe d acesso, no caso de terreno encravado, ou o do logradouro ao qual tenha sido atribuído maior valor, em havendo mais de um logradouro de acesso.

Art. 9 O Fator Gleba somente será aplicado aos terrenos com área superior a 1.000 m².

Parágrafo nico. No caso de ocorrência de imóveis não cadastrados ou com valor não estabelecido em Setor Fiscal, seu valor será fixado por avaliao especial determinada pela Prefeitura do Município levando em conta valores equivalentes aos imóveis lindeiros ou confinantes, mesmo que o imóvel objeto de avaliao esteja localizado fora do perímetro urbano do município.

Art. 10 Nos casos singulares de lotes particularmente valorizados, em virtude de sua localizao ou qualquer outro fator, ou desvalorizados, em virtude de forma extravagante, conformao topográfica desfavorável, passagens de córregos, inundaoes periódicas ou causas semelhantes, onde a aplicao dos processos estatuidos nesta Lei possa conduzir, a juízo da Prefeitura, a tratamento fiscal injusto ou inadequado, seu valor será fixado por avaliao especial determinada pela Prefeitura do Município.

Art. 11 No cáculo do valor de terrenos nos quais tenham sido construídos prédios compostos de unidades autnomas, além dos fatores de correo aplicáveis de conformidade com as circunstâncias, determinar-se-, ainda, a cota parte ideal do terreno para cada unidade.



Prefeitura Municipal de Guar

Rua Dr. Washington Luiz, n 146 - Centro - 14580-000 - Guar - SP

Fone: (16) 3831-9820

www.guara.sp.gov.br

fls. 005

PROJETO DE LEI N 079, DE 08 DE DEZEMBRO DE 2022.

CAPÍTULO III DO VALOR VENAL DOS TERRENOS COM EDIFICAÇÃO

Art. 12 O valor venal da edificação será apurado aplicando-se a fórmula do inciso II do art. 2 desta Lei.

Art. 15 O cáculo do valor venal dos imóveis com edificação corresponderá à soma do valor do terreno com o valor das respectivas edificações.

Art. 13 No cáculo do valor de terrenos nos quais tenham sido construídos prédios compostos de unidades autnomas, além dos fatores de correção aplicáveis de conformidade com as circunstâncias, determinar-se-, ainda, a cota parte ideal do terreno para cada unidade.

Art. 14 As áreas construídas serão obtidas através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também as superfícies denominadas "terraços" cobertos de cada pavimento.

Parágrafo nico. Considera-se edificação principal ou bloco construtivo principal aquele destinado à atividade principal do imóvel (moradia, comércio, indústria, prestação de serviço e outras).

Art. 15. O valor básico do metro quadrado das edificações principais será obtido pelo enquadramento das edificações num dos tipos e padrões construtivos onde houver a maior coincidência ou predominância entre as características relacionadas e os aspectos construtivos e materiais de construção existentes na edificação avaliada.

 1 Os tipos para efeito de enquadramento das edificações ficam assim definidos:

I – Residencial habitação particular:

- a) Luxo;
- b) Fino;
- c) Médio;
- d) Popular;
- e) Rústico;
- f) Inferior.

II – Residencial habitação múltipla:

- a) Fino;
- b) Médio;
- c) Popular.



Prefeitura Municipal de Guar

Rua Dr. Washington Luiz, n 146 - Centro - 14580-000 - Guar - SP

Fone: (16) 3831-9820

www.guara.sp.gov.br

fls. 006

PROJETO DE LEI N 079, DE 08 DE DEZEMBRO DE 2022.

III – Comercial – salas e escritórios:

- a) Fino;
- b) Médio;
- c) Popular.

IV – Comercial – salões e armazéns:

- a) Especial;
- b) Médio;
- c) Simples.

V – Industrial:

- a) Especial;
- b) Comum;
- c) Barraces.

 2 Para determinação do valor básico do metro (m²) de edificação, as mesmas serão enquadradas nos Padrões Construtivos constantes do anexo III desta Lei.

Art. 16 O Fator Conservação corresponderá ao estado de conservação aparente da edificação e os coeficientes são os seguintes:

Conservação	Coefficiente
1 - M	0,75
2 - Regular	0,85
3 - Boa/Nova	1,00

Parágrafo nico. Para efeito da caracterização do estado de conservação das edificações serão considerados os seguintes critérios:

I – M – Necessitando de reparos importantes: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cmodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.



Prefeitura Municipal de Guar

Rua Dr. Washington Luiz, n 146 - Centro - 14580-000 - Guar - SP

Fone: (16) 3831-9820

www.guara.sp.gov.br

fls. 006

PROJETO DE LEI N 079, DE 08 DE DEZEMBRO DE 2022.

II – Regular: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficias e pintura interna e externa.

III – Boa/Nova: Edificação nova ou com reforma geral e substancial que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.

CAPÍTULO IV DAS GLEBAS LOCALIZADAS DENTRO DO PERÍMETRO URBANO

Art. 17 As glebas localizadas dentro do perímetro urbano ficam sujeitas à incidência do IPTU, calculado aplicando-se a regra do  2 do art. 4 desta Lei.

1 As glebas ou terrenos localizadas nas áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, ainda que não providas dos equipamentos urbanos mínimos, ficam sujeitas à incidência do IPTU, quando de tamanho inferior  fração mínima de parcelamento de propriedade rural, conforme disposto na legislação federal.

 2 O cáculo do valor venal dos terrenos e glebas localizados fora do perímetro urbano seguir a disciplina dos artigos 4 e 11 desta Lei.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18 Esta Lei entrará em vigor no dia 1 de janeiro de 2023, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAR, 08 de dezembro de 2022.

VINICIUS MAGNO FILGUEIRA
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Guar

Rua Dr. Washington Luiz, n 146 - Centro - 14580-000 - Guar - SP

Fone: (16) 3831-9820

www.guara.sp.gov.br

fls. 007

PROJETO DE LEI N 079, DE 08 DE DEZEMBRO DE 2022.

ANEXO I

MAPA DA CIDADE COM PERÍMETRO URBANO E OS SETORES FISCAIS



Prefeitura Municipal de Guar

Rua Dr. Washington Luiz, n 146 - Centro - 14580-000 - Guar - SP

Fone: (16) 3831-9820

www.guara.sp.gov.br

fls. 009

PROJETO DE LEI N 079, DE 08 DE DEZEMBRO DE 2022.

ANEXO II

TABELA DE VALORES POR SETOR FISCAL

SETOR	VALOR EM REAIS	VALOR EM UFM
1	1055,36	40
2	659,6	35
3	659,6	35
4	494,7	20
5	494,7	20
6	329,8	15
7	329,8	15
8	263,84	12
9	263,84	12
10	263,84	12
11	263,84	12
12	263,84	12
13	230,86	10
14	230,86	10
15	230,86	10
16	197,88	8
17	197,88	8
18	197,88	8
19	197,88	8



Prefeitura Municipal de Guar

Rua Dr. Washington Luiz, n 146 - Centro - 14580-000 - Guar - SP

Fone: (16) 3831-9820

www.guara.sp.gov.br

fls. 010

PROJETO DE LEI N 079, DE 08 DE DEZEMBRO DE 2022.

ANEXO III VALORES DAS ÁREAS EDIFICADAS

DISCRIMINAO	TIPO	VALOR DO M EM UFM
Residencial Habitaoes Particulares		
Luxo	01	15,00
Fino	02	12,00
Médio	03	9,00
Popular	04	4,50
Rústico	05	3,00
Inferior	06	1,00
Residencial Habitaoes Múltiplas		
Fino	11	12,00
Médio	12	9,00
Popular	13	4,50
Comercial Salas e Escritórios		
Fino	21	12,00
Médio	22	9,00
Popular	23	4,50
Comercial Sales e Armazéns		
Especial	31	9,00
Médio	32	4,500
Simple	33	3,00
Industrial		
Especial	41	4,50
Comum	42	3,00
Barraces	43	1,00