



Prefeitura Municipal de
TAPIRATIBA

DECRETO N.º 537/22 DE 28 DE JANEIRO DE 2022.

Dispõe sobre procedimentos para avaliação de bens imóveis urbanos e rurais para fins de recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis “Inter-vivos” – ITBI, que tem como fato gerador a transmissão da posse e/ou propriedade de imóveis, nomeia a Comissão Municipal para apuração dos valores e emissão dos Laudos de Avaliação e dá outras providências.

RAMON JESUS VIEIRA, Prefeito Municipal de Tapiratiba, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei:

DECRETA:

ARTIGO 1º) O presente Decreto Municipal regula os procedimentos gerais de avaliação de bens imóveis urbanos e rurais para fins de recolhimento do valor do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis “Inter-vivos” – ITBI na relação estabelecida entre a Administração Municipal da Prefeitura de Tapiratiba, Estado de São Paulo, demais órgãos da administração direta e o Contribuinte.

ARTIGO 2º) A Comissão Municipal de Avaliação para apuração do valor dos bens imóveis e direitos a eles relativos, objetivando o recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis “Inter-vivos” - ITBI, prevista no parágrafo segundo artigo 84 da Lei Municipal n.º 362/93 – Código Tributário Municipal - será composta dos seguintes membros:

- Gerlu Rodrigues Pereira de Souza - Engenheira
- Luiz Fernando Serra – Encarregado do Setor de Tributação, Cadastro e Lançadoria
- Matheus Reali de Oliveira – Engenheiro
- Rodrigo Santos Azevedo – Auditor Fiscal

ARTIGO 3º) A apuração do valor mínimo do imóvel, rural ou urbano, para lavratura de escritura, será elaborada através do Laudo de Avaliação de Bens Imóveis, seguindo o layout do Anexo I do presente Decreto, e deverá ser fornecido mediante requerimento do interessado dirigido à Comissão nomeada pelo artigo anterior.

§ único: O requerimento deverá vir acompanhado do último talão do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, quando se tratar de imóvel urbano, e de cópia do último Imposto Territorial Rural – ITR e Certidão atualizada da Matrícula do Registro de Imóveis, quando o imóvel for rural.



Prefeitura Municipal de **TAPIRATIBA**

ARTIGO 4º) A Comissão deverá emitir o Laudo de Avaliação de Bens Imóveis no prazo máximo de 5 (cinco) dias.

§ **único:** Caso haja requerimento de depreciação do imóvel, em conformidade com os casos previstos no artigo 9º deste Decreto, o prazo máximo para emissão do Laudo de Avaliação de Bens Imóveis será acrescido em 5 (cinco) dias;

ARTIGO 5º) A validade do Laudo de Avaliação de Bens Imóveis será de 180 (cento e oitenta) dias.

ARTIGO 6º) Seguindo os parâmetros definidos no artigo 3º do presente Decreto, o Laudo de Avaliação será entregue ao interessado de forma impressa e deverá ser assinado por no mínimo 3 (três) membros da Comissão e obrigatoriamente conterá:

- I - Nome do proprietário;
- II - Número do cadastro municipal para imóveis urbanos ou número do registro no INCRA para imóveis rurais;
- III – Endereço completo/Localização do imóvel;
- IV- Classificação do imóvel;
- V- Indicação da respectiva zona do imóvel conforme Tabela do artigo 7º deste decreto;
- VI – Área do terreno;
- VII – Área construída, se houver;
- VIII – Apontamento dos casos em que for aplicada a depreciação do imóvel conforme disposto no artigo 9º deste Decreto, se houver;
- IX - Valor da avaliação do bem imóvel;
- X - Prazo de validade;
- XI - Data e assinaturas dos membros da Comissão, conforme disposto neste artigo;

§ **único:** Excepcionalmente, nas hipóteses de licença ou afastamento de agente membro da Comissão, o Laudo de Avaliação de Bens Imóveis poderá ser assinado por 2 (dois) membros.

ARTIGO 7º) O Laudo de Avaliação dos Bens Imóveis urbanos seguirá os critérios e valores dispostos a seguir, baseado no Mapa de Zoneamento Urbano, anexo II do presente Decreto:

ZPC1 – Zona Predominantemente Comercial 1 - Azul	
Terreno:	R\$400,00/m ²
Construções:	
de 0 a 70 m ²	R\$950,00/m ²
de 70 a 150m ²	R\$1.050,00/m ²



Prefeitura Municipal de
TAPIRATIBA

Acima de 150m ²	R\$1.150,00/m ²
ZPC2 – Zona Predominantemente Comercial 2 - Cinza	
Terreno:	R\$370,00/m ²
Construções:	
de 0 a 70 m ²	R\$900,00/m ²
de 70 a 150m ²	R\$1.000,00/m ²
Acima de 150m ²	R\$1.100,00/m ²
ZH1 – Zona Predominantemente Habitacional 1 - Marrom	
Terreno:	R\$370,00/m ²
Construções:	
de 0 a 70 m ²	R\$900,00/m ²
de 70 a 150m ²	R\$1.000,00/m ²
Acima de 150m ²	R\$1.100,00/m ²
ZH2 – Zona Predominantemente Habitacional 2 - Amarela	
Terreno:	R\$180,00/m ²
Construções:	
de 0 a 70 m ²	R\$800,00/m ²
de 70 a 150m ²	R\$900,00/m ²
Acima de 150m ²	R\$1.000,00/m ²
ZHIS1 – Zona Habitacional de Interesse Social 1 - Verde	
Terreno:	R\$120,00/m ²
Construções:	
de 0 a 70 m ²	R\$800,00/m ²
de 70 a 150m ²	R\$900,00/m ²
Acima de 150m ²	R\$1.000,00/m ²
ZHIS2 – Zona Habitacional de Interesse Social 1 - Vermelha	
Terreno:	R\$120,00/m ²
Construções:	
de 0 a 70 m ²	R\$600,00/m ²
de 70 a 150m ²	R\$800,00/m ²
Acima de 150m ²	R\$900,00/m ²

§ único: O Mapa de Zoneamento Urbano, anexo II, tem a finalidade única



Prefeitura Municipal de **TAPIRATIBA**

e exclusiva para utilização da Comissão Municipal na elaboração dos Laudos de Avaliação dos Bens Imóveis.

ARTIGO 8º) O Laudo de Avaliação dos Bens Imóveis das propriedades rurais seguirá a Tabela disposta a seguir, tomando como ponto de referência ou marco zero a Igreja situada na Praça Zico Giunti, 700 - Centro:

ZR1 – Zona Rural 1 – a menos de 15km do ponto de referência ou marco zero	
Terreno:	R\$50.000/alqueire
ZR2 – Zona Rural 2 – a mais de 15km do ponto de referência ou marco zero	
Terreno:	R\$35.000/alqueire

§ único: a avaliação das benfeitorias oriundas de propriedades rurais será feita de acordo com o último Imposto Territorial Rural (ITR).

ARTIGO 9º) Ficam definidos os fundamentos das depreciações dos imóveis conforme os critérios a seguir, se houver:

I – TERRENO:

- a) 30% (trinta por cento) de depreciação incidente no valor do terreno apurado pela Comissão nos casos onde for verificada declividade igual ou superior a 20% (vinte por cento).
- b) 30% (trinta por cento) de depreciação incidente no valor do terreno apurado pela Comissão nos casos de Área de Preservação Ambiental ou sujeita a alagamento.

II – ÁREA CONSTRUÍDA:

- a) 50% (cinquenta por cento) de depreciação incidente no valor da edificação apurado pela Comissão nos casos de construção em ruínas.
- b) 30% (trinta por cento) de depreciação incidente no valor da edificação apurado pela Comissão nos casos de imóveis de baixo padrão ou com mais de 50 anos de construção e aspecto de deterioração.

ARTIGO 10º) Para efeito de emissão da Guia de recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis “Inter-vivos” – ITBI, deverá prevalecer como base de cálculo o valor constante do instrumento de transmissão ou cessão quando este for superior ao valor apurado pela Comissão através do Laudo de Avaliação de Bens Imóveis, conforme preconiza o artigo 84 caput e seu §1º, da Lei Municipal n.º 362/93 – Código Tributário Municipal.

§ único: Deverá constar na Guia de recolhimento o número da matrícula, o valor jurídico da transmissão, o nome do transmitente, o nome do adquirente e o número do respectivo Laudo de Avaliação de Bens Imóveis emitido pela Comissão, com a indicação do valor apurado.



Prefeitura Municipal de
TAPIRATIBA

ARTIGO 11º) O recolhimento da Guia do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis “Inter-vivos” – ITBI poderá ser realizada pelos meios disponíveis para quitação das taxas e tributos municipais adotados pela Prefeitura de Tapiratiba.

ARTIGO 12º) O não cumprimento deste Decreto sujeitará os responsáveis às penalidades previstas na Seção IV da Lei Municipal 362/93 – Código Tributário Municipal.

ARTIGO 13º) A solução dos casos omissos que por ventura surgirem durante a aplicação deste Decreto serão decididos pela Comissão Municipal de Avaliação, que poderá, sendo o caso, instituir e publicar Instrução Normativa regulamentando a questão.

ARTIGO 14º) Revogadas as disposições em contrário, este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Tapiratiba, 28 de janeiro de 2022.


RAMON JESUS VIEIRA
PREFEITO MUNICIPAL

Publicado por afixação, no quadro próprio de editais, na sede da Prefeitura Municipal e no Painel da Cidadania, na mesma data.



Prefeitura Municipal de
TAPIRATIBA

ANEXO I

Layout do Laudo de Avaliação dos Bens Imóveis do Município de Tapiratiba



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAPIRATIBA SP

PRAÇA: DONA ESMÉRIA RIBEIRO DO VALLE FIGUEIREDO, Nº 65

CEP 13.760-000 - FONE (019) 3657-2056 ou 3657-2051

CNPJ 45.742.707/0001-01 email: auditoriafiscal@tapiratiba.sp.gov.br

www.tapiratiba.sp.gov.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE RECOLHIMENTO DO
IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI).
REQUERIMENTO PROTOCOLO ____/202__ DE ____ DE ____ DE 202__.

FUNDAMENTO LEGAL: LEI MUNICIPAL 362/93 DE 23/12/93 - CÓDIGO
TRIBUTÁRIO MUNICIPAL, ARTIGO 84 - DECRETO MUNICIPAL XXX/22
DE 31/01/22.

LAUDO Nº ____/202__

NOME DO PROPRIETÁRIO: _____

NÚMERO DO CADASTRO: _____

ENDEREÇO/LOCALIZAÇÃO: _____

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL: _____

ZONEAMENTO: _____

ÁREA DO TERRENO: _____

VALOR DE AVALIAÇÃO DO TERRENO: _____

ÁREA CONSTRUÍDA: _____

VALOR DE AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO: _____

VALOR DE AVALIAÇÃO FINAL DO IMÓVEL: _____

Prazo de validade deste laudo: 180 (cento e oitenta) dias a contar da emissão.

Tapiratiba/SP, ____ de _____ de 2022.

Encarregado de Tributação
Comissão de Avaliação

Auditor Fiscal
Comissão de Avaliação

Engenheiro (a)
Comissão de Avaliação

ANEXO II

