



Prefeitura Municipal de
TAPIRATIBA

DECRETO N.º 552/22 DE 24 DE MARÇO 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 e Certidão atualizada da Matrícula do Registro de Imóvel, quando se tratar de imóvel urbano, e de cópia do último Imposto Territorial Rural – ITR, Cadastro Ambiental Rural - CAR e Certidão atualizada da Matrícula do Registro de Imóveis, quando o imóvel for rural.

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



Prefeitura Municipal de **TAPIRATIBA**

§ **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 conterà:

- 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 na tabela a seguir, baseado no Mapa de Zoneamento Urbano - Anexo II do presente Decreto:

ZC1 – Zona Comercial 1 – Azul	
Terreno:	R\$540,00/m ²
Construções:	
De 0 a 70 m ²	R\$807,50/m ²
De 70 a 150m ²	R\$892,50/m ²
Acima de 150m ²	R\$977,50/m ²
ZPC1 – Zona Predominantemente Comercial 1 - Ciano	



Prefeitura Municipal de
TAPIRATIBA

Terreno:		R\$405,00/m ²
Construções:		
De 0 a 70 m ²		R\$807,50/m ²
De 70 a 150m ²		R\$892,50/m ²
Acima de 150m ²		R\$977,50/m ²
ZPC2 – Zona Predominantemente Comercial 2 - Cinza		
Terreno:		
Até 300m ²		R\$259,00/m ²
De 300m ² até 1.000m ²		R\$207,20/m ²
Acima de 1.000m ²		R\$133,20/m ²
Construções:		
De 0 a 70 m ²		R\$765,00/m ²
De 70 a 150m ²		R\$850,00/m ²
Acima de 150m ²		R\$935,00/m ²
ZH1 – Zona Predominantemente Habitacional 1 - Marrom		
Terreno:		
Até 300m ²		R\$259,00/m ²
De 300m ² até 1.000m ²		R\$207,20/m ²
Acima de 1.000m ²		R\$133,20/m ²
Construções:		
De 0 a 70 m ²		R\$765,00/m ²
De 70 a 150m ²		R\$850,00/m ²
Acima de 150m ²		R\$935,00/m ²
ZH2 – Zona Predominantemente Habitacional 2 - Amarela		
Terreno:		
Até 600m ²		R\$144,00/m ²
Acima de 600m ²		R\$137,70/m ²
Construções:		
De 0 a 70 m ²		R\$680,00/m ²
De 70 a 150m ²		R\$765,00/m ²
Acima de 150m ²		R\$850,00/m ²
ZHIS1 – Zona Habitacional de Interesse Social 1 - Verde		
Terreno:		



Prefeitura Municipal de **TAPIRATIBA**

Até 600m ²	R\$96,00/m ²
Acima de 600m ²	R\$91,80/m ²
Construções:	
De 0 a 70 m ²	R\$680,00/m ²
De 70 a 150m ²	R\$765,00/m ²
Acima de 150m ²	R\$850,00/m ²
ZHIS2 – Zona Habitacional de Interesse Social 2 - Vermelha	
Terreno:	
Até 600m ²	R\$96,00/m ²
Acima de 600m ²	R\$91,80/m ²
Construções:	
De 0 a 70 m ²	R\$510,00/m ²
De 70 a 150m ²	R\$680,00/m ²
Acima de 150m ²	R\$765,00/m ²

§ 1º: O Mapa de Zoneamento Urbano - Anexo II, tem a finalidade única e exclusiva para utilização da Comissão Municipal na elaboração dos Laudos de Avaliação dos Bens Imóveis.

§ 2º: Em se tratando de terreno, nos casos excepcionais em que o valor apurado pela Comissão vier a ser superior ao de terreno com área maior, conforme os critérios adotados na tabela acima, será considerada a faixa de valores subsequente, onde incidirá menor valorização.

ARTIGO 8º) O Laudo de Avaliação dos Bens Imóveis das propriedades rurais seguirá a Tabela com os critérios dispostos a seguir:

ZR1 – Zona Rural 1	
Lavoura – Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	R\$40.000,00/ha
Lavoura – Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	R\$25.000,00/ha
Lavoura – Aptidão restrita	R\$22.000,00/ha
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	R\$20.000,00/ha
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	R\$18.000,00/ha
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	R\$10.000,00/ha

§ 1º: Os terrenos classificados como glebas urbanas, sem parcelamento do solo, serão avaliados pela Comissão pelos critérios adotados para as propriedades rurais.



Prefeitura Municipal de **TAPIRATIBA**

ARTIGO 9º) Ficam definidos os fundamentos das depreciações dos imóveis urbanos, 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 Interesse Ambiental, devendo ser adotado o princípio da proporcionalidade em relação a área total.
- c) 30% (trinta por cento) de depreciação incidente no valor do terreno apurado pela Comissão nos casos de área sujeita a alagamento.

II – ÁREA CONSTRUÍDA:

- a) 90% (noventa) de depreciação incidente no valor da edificação apurado pela Comissão nos casos de construção em ruínas.
- b) 20% (vinte por cento) a 70% (setenta 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 ou com aspecto de evidente deterioração, conforme critérios técnicos da Comissão de Avaliação.

ARTIGO 10º) Ficam definidos os fundamentos das valorizações dos imóveis rurais, conforme os critérios a seguir, se houver:

I – Acréscimo no valor do terreno apurado pela Comissão nos casos onde for verificada a existência de benfeitorias em áreas não produtivas, de acordo com o último Imposto Territorial Rural (ITR).

§ 1º: no caso de divergências de dados lançados no ITR, sujeitar-se-á a vistoria “*in-loco*” pela Comissão para apuração dos valores das benfeitorias existentes.

ARTIGO 11º) Ficam definidos os fundamentos das depreciações dos imóveis rurais, conforme os critérios a seguir, se houver:

I – 15% (quinze por cento) de depreciação incidente no valor do terreno apurado pela Comissão nos casos onde for verificado ser o local de difícil e/ou complexo acesso.

ARTIGO 12º) O Laudo de Avaliação dos Bens Imóveis referente a data anterior ao presente Decreto, será corrigido monetariamente adotando-se como referência a Unidade Fiscal do Estado de São Paulo – UFESP, em vigor no respectivo ano que for a base para o cálculo da avaliação.



Prefeitura Municipal de **TAPIRATIBA**

ARTIGO 13º) 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.

Parágrafo único: Deverão 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.

ARTIGO 14º) 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 15º) 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 16º) O não cumprimento deste Decreto sujeitará os responsáveis às penalidades previstas na Seção IV da Lei Municipal 362/93 – Código Tributário Municipal.

ARTIGO 17º) Revogadas as disposições em contrário, em especial os Decretos Nº 1147/1998, Nº 537/2022 e Nº 538/2022, este Decreto Municipal entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Tapiratiba, 24 de março 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