



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ

Biblioteca Legislativa

DECRETO Nº 16.999 DE 15 DE DEZEMBRO DE 2017

PUBLICADO: Diário do Grande ABC Nº 17.099 Data 19 / 12 / 2017

Caderno: Imóveis Pag. 01

REGULAMENTA a Lei nº 9.968 de 13 de julho de 2017, que dispõe sobre alterações na legislação tributária municipal relativa à planta genérica de valores, à tabela de valores de metro quadrado de construção, às alíquotas do IPTU, ao estabelecimento de critérios para a concessão de descontos e isenções, ao período de apuração do FMP e ao valor de multas devidas pelos sujeitos passivos de obrigações tributárias.

PAULO SERRA, Prefeito do Município de Santo André, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais;

CONSIDERANDO o que consta dos autos do Processo Administrativo nº 9.512/2017;

DECRETA:

Art. 1º O método de apuração do valor venal dos terrenos e prédios referidos nos Capítulos II, Títulos I e II, da Lei nº 6.582, de 06 de dezembro de 1989, alterada pela Lei nº 9.968 de 13 de julho de 2017, é fixado por este decreto.

Art. 2º O valor venal de cada terreno será obtido pela multiplicação de sua área pelo valor básico unitário do metro quadrado, conforme previsto no Anexo I da Lei nº 9.968, de 13 de julho de 2017, aplicando-se os fatores de correção constantes do art. 6º deste decreto que sobre eles incidirem.

Art. 3º Os valores básicos unitários do metro quadrado de cada terreno são os constantes da Planta de Valores de que trata o art. 2º da Lei nº 9.968, de 13 de julho de 2017.

Art. 4º Para efeito de cálculo do valor dos lotes com duas ou mais testadas, excluídos os de esquina com 02 (duas) testadas, será adotado como valor total do lote a média ponderada obtida a partir do valor do metro quadrado de face de cada testada pela sua respectiva metragem.

Parágrafo único. Para os lotes de esquina com 02 (duas) testadas, excepcionados da regra do *caput*, tomar-se-á como testada básica a que conduza ao maior valor do lote.

Art. 5º Os lotes com frente para ruas ou passagens particulares terão suas áreas acrescidas de partes ideais destas ruas ou passagens, proporcionalmente às áreas de cada lote.

Art. 6º No cálculo do valor dos terrenos serão aplicados os seguintes fatores de correção:

I – profundidade;

II – testada;

III – esquina;

IV – vizinhança de córrego;

V – área *non aedificand*;

VI – condomínio.

Art. 7º Os valores atribuídos aos fatores de correção de que trata o artigo anterior são os constantes das Tabelas I, II e III do Anexo I deste decreto.

Art. 8º Havendo incidência de mais de um fator de correção, será adotado para cálculo do valor do terreno, o produto dos fatores gravantes.

Art. 9º O fator profundidade dos terrenos será obtido em função de sua profundidade equivalente, que corresponde ao quociente da área pela extensão de sua testada que conduza ao maior valor do lote.

§ 1º As profundidades mínimas e máximas adotadas para efeito de aplicação deste fator ficam estabelecidas, respectivamente, em 20m (vinte metros) e 40m (quarenta metros).

§ 2º O fator profundidade variará entre a metade e o dobro dos limites mínimos e máximos estabelecidos no parágrafo anterior.

Art. 10. O fator testada será aplicado segundo a metragem de frente de cada lote, de acordo com a Tabela III do Anexo I deste decreto.

Parágrafo único. A metragem mínima de frente de cada lote corresponde a 5m (cinco metros).

Art. 11. A frente de um terreno com testada em curva cujo ângulo interno, formado pela interseção das tangentes aos respectivos alinhamentos, for igual ou inferior a 135° (cento e trinta e cinco graus), será determinada pela tangente à face de maior extensão.

Parágrafo único. Quando a linha tangente à testada em curva e normal à bissetriz do ângulo formado pela interseção dos alinhamentos for igual ou superior a 20m (vinte metros), será considerada como uma terceira frente do lote, e sua interseção com as demais tangentes limitará as outras frentes.

Art. 12. Nos terrenos de esquina, com ângulo interno ou inferior a 60° (sessenta graus), as medidas das testadas serão tomadas a partir das interseções da tangente à curva e normal à bissetriz do ângulo interno com os prolongamentos dos alinhamentos.

§ 1º Quando o ângulo interno da esquina for superior a 60° (sessenta graus), as medidas das testadas serão tomadas a partir do vértice do ângulo, salvo nos casos em que a tangente à curva e normal à bissetriz do ângulo for igual ou superior a 20m (vinte metros), caso em que se aplicará o disposto no parágrafo único do art. 11 deste decreto.

§ 2º Quando se tratar de canto cortado proceder-se-á como determina o *caput* e o parágrafo anterior, tomando-se o canto cortado como se fosse a linha tangente à curva e normal à bissetriz do ângulo interno.

Art. 13. O fator esquina incidirá sobre os terrenos que, em razão de suas localizações, possuam duas ou mais testadas confrontantes para diferentes vias públicas.

Art. 14. O fator vizinhança de córrego, destinado a corrigir os valores de terrenos onde se verifique a existência de cursos d'água, incidirá sobre uma faixa de 10m (dez metros) de largura, ao longo de cada margem dos cursos d'água.

Art. 15. O fator área *non aedificand* será aplicado nas áreas não edificáveis determinadas pela municipalidade.

Art. 16. No cálculo do valor do excesso de área de um terreno edificado, o valor unitário da área excedente e os respectivos fatores de correção serão obtidos em função da área total e de suas características.

Art. 17. O valor da edificação será o produto da área construída pelo valor básico unitário do metro quadrado constante da tabela do Anexo II da Lei nº 9.968, de 13 de julho de 2017, correspondente ao tipo de construção, observado o disposto no art. 19 deste decreto.

Art. 18. A área construída será calculada pelo contorno externo das paredes ou pilares.

Art. 19. Para determinação de valor básico unitário do metro quadrado de áreas construídas, as edificações deverão ser enquadradas nos seguintes tipos de construção:

I – EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS

- 01 – tipo luxo;
- 02 – tipo fino;
- 03 – tipo médio;
- 04 – tipo modesto;
- 05 – tipo rústico.

II – EDIFÍCIOS – APARTAMENTOS

- 21 – tipo luxo;
- 22 – tipo fino;
- 23 – tipo médio;
- 24 – tipo modesto.

III – ESCRITÓRIOS E ESTABELECIMENTOS BANCÁRIOS

- 31 – tipo fino;
- 32 – tipo médio;
- 33 – tipo modesto.

IV – EDIFÍCIOS COMERCIAIS

- 41 – tipo fino;
- 42 – tipo médio;
- 43 – tipo modesto.

V – EDIFÍCIOS INDUSTRIAIS

- 51 – tipo fino;
- 52 – tipo médio;
- 53 – tipo modesto;
- 54 – tipo rústico.

VI – BOX GARAGEM

VII – POSTO DE GASOLINA

VIII – USOS ESPECIAIS PARA COMÉRCIO

- 81 – tipo fino;
- 82 – tipo médio;
- 83 – tipo modesto.

IX – EDIFÍCIOS DE USO INSTITUCIONAL

- 91 – tipo fino;
- 92 – tipo médio;
- 93 – tipo modesto.

Art. 20. Para efeito do enquadramento a que se refere o artigo anterior, os tipos ficam assim definidos:

I – TIPO I – EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS

01 – TIPO LUXO

Construções isoladas ou não, em terrenos de boas proporções, obedecendo a estilo arquitetônico sofisticado e esmerado:

- construções geralmente acima de 200m² (duzentos metros quadrados);
- acabamento refinado;
- 03 (três) ou mais dormitórios com suítes;
- closet;
- podem conter aquecimento central;
- terreno de boas proporções;
- dependências de empregados.

02 – TIPO FINO

Construções finas, executadas com a preocupação de estilo arquitetônico e o emprego de materiais de primeira qualidade:

- área construída acima de 100m² (cem metros quadrados);
- acabamento bom / muito bom;
- até 03 (três) dormitórios sendo ao menos 01 (um) com suíte;
- closet;
- podem conter aquecimento central;
- terreno de boas proporções.

03 – TIPO MÉDIO

Construções de acabamento médio caracterizam-se pela boa qualidade dos materiais empregados:

- área construída de até 150m² (cento e cinquenta metros quadrados);
- acabamento regular / bom;
- até 03 (três) dormitórios / com ou sem suítes;
- em geral até 02 (dois) banheiros.

04 – TIPO MODESTO

Construções de acabamento simplório ou sem acabamento externo, caracterizam-se pela simplicidade dos materiais empregados:

- área construída até 100m² (cem metros quadrados);
- acabamento simples;
- com até 02 (dois) dormitórios e 01 (um) sanitário;
- terreno pequeno.

05 – TIPO RÚSTICO

Construções de pequena metragem ou inacabadas, caracterizam-se pela má qualidade dos materiais empregados:

- construções inacabadas ou muito simples, geralmente pouca área construída;
- geralmente sem reboco e pisos.

II – TIPO II – EDIFÍCIOS – APARTAMENTOS

21 – APARTAMENTO TIPO LUXO

Edifícios com projetos arquitetônicos esmerados. Áreas externas com grandes afastamentos e jardinadas, com parte pavimentada de pedras. Saguão social amplo, de acabamento esmerado, entrada de serviços independente e salão de festas de acabamento equivalente ao do saguão:

- área privativa acima de 200m² (duzentos metros quadrados);
- acabamento requintado;
- 03 (três) ou mais dormitórios com suíte;
- closet;
- 04 (quatro) ou mais vagas de garagem, individualizadas ou não;

- portaria 24 horas;
- geralmente 01(um) apartamento por andar;
- dependências de empregados;
- ampla área de serviço.

22 – APARTAMENTO TIPO FINO

Edifícios com bons projetos arquitetônicos, entrada social não necessariamente ampla, porém com pisos e paredes de bom acabamento. Acesso à garagem. Entrada de serviço pelas garagens, prédios com 02 (dois) ou mais apartamentos por andar:

- área privativa de até 200m² (duzentos metros quadrados);
- acabamento bom a muito bom;
- até 03 (três) dormitórios sendo ao menos 01 (um) com suíte;
- closet;
- até 04 (quatro) vagas de garagem, individualizadas ou não;
- portaria 24 horas.

23 – APARTAMENTO TIPO MÉDIO

Prédios em geral com mais de 04 (quatro) andares. Os apartamentos possuem áreas molhadas com pisos de ladrilhos cerâmicos vitrificados de boa qualidade, paredes de azulejos lisos, paredes em massa fina ou corrida com pintura à base de látex. Instalações elétricas de boa qualidade e instalações sanitárias dotadas de todos os aparelhos, só servidos por água fria:

- área privativa de até 100m² (cem metros quadrados);
- acabamento regular – bom;
- até 03 (três) dormitórios, com ou sem suítes;
- até 02 (dois) banheiros;
- até 02 (duas) vagas de garagem.

24 – APARTAMENTO TIPO MODESTO

Prédios em geral com até 04 (quatro) pavimentos, sem elevadores:

- área privativa de até 60m² (sessenta metros quadrados);
- acabamento bem simples;
- máximo de 02 (dois) dormitórios com ou sem suíte;
- até 01 (um) banheiro;
- sem garagem, ou no máximo 01 (uma) vaga.

III – TIPO III – ESCRITÓRIOS E ESTABELECIMENTOS BANCÁRIOS

31 – TIPO FINO

Revestimentos externos especiais; serralheria fina; esquadrias de madeira de primeira qualidade ou alumínio; pintura à base de látex ou acabamento de qualidade similar; pisos de granilite, cerâmicas ou outros materiais especiais; azulejos de primeira qualidade nos sanitários; estrutura de concreto armado.

32 – TIPO MÉDIO

Pode possuir revestimentos especiais em pequenas áreas das fachadas; pisos de ladrilhos hidráulicos; cerâmicas ou revestimentos de boa qualidade; paredes revestidas por pintura ou outros revestimentos de primeira qualidade.

33 – TIPO MODESTO

Revestimentos internos e externos simples; pintura à base de látex ou caiação e acabamento geral modesto.

IV – TIPO IV – EDIFÍCIOS COMERCIAIS

41 – TIPOS FINO

Revestimento externo: pastilhas, litocerâmica ou equivalente; paredes internas em azulejos ou material equivalente; pintura à base de látex; instalações sanitárias de primeira qualidade.

42 – TIPO MÉDIO

Revestimentos internos e externos bons; paredes internas em azulejos ou material equivalente; pintura à base de látex ou caiação; instalação sanitária normal.

43 – TIPO MODESTO

Revestimentos internos e externos simples: pintura à base de látex ou caiação; acabamento geral modesto; instalação sanitária.

V – TIPO V – EDIFÍCIOS INDUSTRIAIS

51 – TIPO FINO

Construção com características industriais definidas: estrutura para vencer médios e largos vãos; piso de concreto; paredes com revestimentos de boa qualidade e barras impermeabilizadas; dependências destinadas a escritórios, de acabamento esmerado.

52 – TIPO MÉDIO

Construção industrial com estrutura para vãos médios; piso de concreto; paredes revestidas; pé-direito de 05m (cinco metros) ou mais; barra impermeabilizada.

53 – TIPO MODESTO

Oficinas ou barracões industriais; pilares de concreto, alvenaria ou madeira; pisos com ou sem revestimentos; acabamento simples; barra impermeabilizada.

54 – TIPO RÚSTICO

Oficinas ou barracos industriais de pequeno porte; pilares de concreto, alvenaria ou madeira; pisos sem revestimento; ausência de paredes de vedação; pé-direito reduzido.

VI – BOX GARAGEM

Para uso exclusivo de imóvel utilizado para abrigo de automóveis, que possuam matrículas individualizadas e separadas, que possuam classificação fiscal independente, destinadas para estacionar e guardar veículo.

VII – POSTO DE GASOLINA

Construções destinadas exclusivamente às coberturas das bombas de abastecimento de combustível, com pé direito alto e sem fechamento lateral.

VIII – USOS ESPECIAIS PARA COMÉRCIO

Enquadram-se neste item aquelas construções que por suas características ou usos peculiares se destinem para fins recreativos, culturais, entretenimentos em geral e outros usos não especificados, tais como: casa de espetáculo (cinema/teatro), clube recreativo, caixa eletrônico, antena retransmissora, tanques, silos, *containers* e outros.

81 – TIPO FINO

Revestimento externo: pastilhas, litocerâmica ou equivalente; paredes internas em azulejos ou material equivalente; pintura à base de látex; instalações sanitárias de primeira qualidade.

82 – TIPO MÉDIO

Revestimentos internos e externos bons; paredes internas em azulejos ou material equivalente; pintura à base de látex ou caiação; instalação sanitária normal.

83 – TIPO MODESTO

Revestimentos internos e externos simples: pintura à base de látex ou caiação; acabamento geral modesto.

IX – EDIFÍCIOS DE USO INSTITUCIONAL

Enquadram neste item aquelas construções que por sua peculiaridade são destinadas a usos institucionais, como hospitais, escolas, igrejas.

91 – TIPO FINO

Revestimento externo: pastilhas, litocerâmica ou equivalente; paredes internas em azulejos ou material equivalente; pintura à base de látex; instalações sanitárias de primeira qualidade.

92 – TIPO MÉDIO

Revestimentos internos e externos bons; paredes internas em azulejos ou material equivalente; pintura à base de látex ou caiação; instalação sanitária normal.

93 – TIPO MODESTO

Revestimentos internos e externos simples: pintura à base de látex ou caiação; acabamento geral modesto.

Art. 21. Construções com pé direito menores que 2,00m (dois metros) são considerados não tributáveis para fins de IPTU.

Art. 22. O Imposto Predial e Territorial Urbano será lançado, anualmente, em quantidade de Fator Monetário Padrão - FMP podendo ser dividido em até 10 (dez) parcelas mensais e consecutivas, observado o disposto no art. 2º da Lei nº 8.463, de 24 de dezembro de 2002 e art. 4º da Lei nº 9.968, de 13 de julho de 2017.

§ 1º O recolhimento dos valores devidos deverá ocorrer nos vencimentos previstos nos avisos de lançamento do respectivo imposto.

§ 2º A quantidade de Fator Monetário Padrão – FMP constante dos avisos-recibos serão convertidas pelo seu valor vigente na data do vencimento.

Art. 23. Este decreto entra em vigor em 1º de janeiro de 2018, revogando-se os Decretos nº 12.630, de 26 de dezembro de 1990; nº 13.276, de 29 de dezembro de 1993; nº 13.452, de 21 de dezembro de 1994; e nº 15.018, de 17 de dezembro de 2003.

Prefeitura Municipal de Santo André, 15 de dezembro de 2017.

PAULO SERRA
PREFEITO MUNICIPAL

JOSÉ CARLOS TONELOTTI GRECCO
SECRETÁRIO DE GESTÃO FINANCEIRA

CAIO COSTA E PAULA
SECRETÁRIO DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Registrado e digitado na Enc. de Expediente e dos Atos Oficiais, na mesma data, e publicado.

ANA CLAUDIA CEBRIAN LEITE
CHEFE DE GABINETE

ANEXO I

TABELA I

a-	FATOR ESQUINA	
	Incidente sobre os terrenos de esquina	1,10
b-	FATOR VIZINHANÇA DE CÔRREGO	
	Apenas sobre uma faixa de 10 metros de largura de cada lado do córrego	0,80
c-	FATOR ÁREA "NON EDIFICAND"	
	Apenas sobre as faixas não edificáveis	0,20

TABELA II

PROFUNDIDADE EQUIVALENTE EM METROS	FATOR	PROFUNDIDADE EQUIVALENTE EM METROS	FATOR	PROFUNDIDADE EQUIVALENTE EM METROS	FATOR
Até 10,00	0,70	20,00 a 40,00	1,00	60,00	0,82
10,50	0,72	41,00	0,99	61,00	0,81
11,00	0,74	42,00	0,98	62,00	0,80
11,50	0,76	43,00	0,96	63,00	0,80
12,00	0,77	44,00	0,95	64,00	0,79
12,50	0,79	45,00	0,94	65,00	0,78
13,00	0,81	46,00	0,93	67,00	0,77
13,50	0,82	47,00	0,92	68,00	0,77
14,00	0,84	48,00	0,91	69,00	0,76
14,50	0,85	49,00	0,90	70,00	0,76
15,00	1,87	50,00	0,89	71,00	0,75
15,50	0,88	51,00	0,88	72,00	0,75
16,00	0,89	52,00	0,88	73,00	0,74
16,50	0,91	53,00	0,87	74,00	0,74
17,00	0,92	54,00	0,86	75,00	0,75
17,50	0,94	55,00	0,85	76,00	0,73
18,00	0,95	56,00	0,84	77,00	0,72
18,50	0,96	57,00	0,84	78,00	0,72
19,00	0,97	58,00	0,83	79,00	0,71
19,50	0,99	59,00	0,82	Acima de 80,00	0,70

TABELA III

TESTADAS EM METROS	FATOR	TESTADA EM METROS	FATOR
5	0,90	15	1,11
6 a 9	0,95	16	1,12
10	1,00	17	1,14
11	1,02	18	1,16
12	1,05	19	1,17
13	1,07	20	1,19
14	1,09	Acima de 20,00	1,19