CAMARA MUNICIPAL DA ESTANCIA DE BRAGANCA PAULISTA

PROTOCOLO GERAL Nr.: 00540 / 99

ABERTURA: 31/05/99 HORA: 17:51

ESPECIE: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DOCUMENTO: 23/99

HISTORICO:

Dispoe sobre procedimentos para revisao dos valores lancados para o IPTU e da outras providencias.

AUTORES: EXECUTIVO MUNICIPAL

Para arquivo com 95 (noventa e cinco) folhas

CONCLUÍDO EM:_____/_____/_____

ENCAMINHADO AO DDAP:_____/_____/_____

ÁREA DE ATUAÇÃO:_____

ASSUNTO:

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540/99
Fls. 02
a) Maz

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 23
de 31/5/99

Dispõe sobre procedimentos para revisão dos valores lançados para o IPTU e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Bragança Paulista aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - Os valores da Planta Genérica de Valores de Terrenos e Prédios, constantes das Tabelas dos Anexos I e III da Lei Complementar nº 195, de 23 de dezembro de 1.998, poderão sofrer revisão nos processos de impugnação, com possibilidade de serem reduzidos, a fim de compatibilizar os valores dos imóveis aos vigentes no mercado.

Parágrafo Único – Consideram-se fatores depreciativos, para efeito desta Lei Complementar, os seguintes:

I – ausência de equipamentos e serviços urbanos, tais como, pavimentação, guias, sarjetas, iluminação pública, rede de água e esgoto, coleta de lixo, supermercados, farmácias, padarias e afins;

II – topografia do imóvel (aclive e declive);

III – condições do solo (brejoso ou alagadiço);

IV – localização (área comercial, industrial ou residencial, margem de rio ou córrego).

Art. 2º - As decisões que concederem reduções deverão ser fundamentadas em laudos técnicos fornecidos pelos setores competentes da Prefeitura, a serem elaborados com base nos fatores depreciativos mencionados nesta Lei Complementar.

Art. 3º - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Bragança Paulista,

Dr. JOSÉ LAVELLI DE LIMA
Prefeito Municipal

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº. 540 / 99
Hora 03
a)

Prefeitura do Município de Bragança Paulista

GABINETE DO PREFEITO

Ofício CM-229/99

Em 28de maio de 1999.

Exmo.
Senhor Presidente,
Cordiais saudações.

Venho, pelo presente, encaminhar a Vossa Excelência, para apreciação dessa Egrégia Casa, o projeto de Lei Complementar em anexo, que dispõe sobre criação de Comissão Especial para proceder à revisão dos valores fixados para o IPTU no exercício de 1.999, e seguintes, e dá outras providências.

A Prefeitura procederá à revisão desses valores, com possibilidade de sua redução, sendo que nesses casos a decisão deverá ser sempre fundamentada em laudos técnicos fornecidos pelos setores competentes da municipalidade, a serem elaborados com base nos fatores depreciativos objetivos, fixados no parágrafo único do art. 1º do projeto.

Tal providência se faz necessária uma vez que, embora tenha sido criteriosamente elaborada a Planta Genérica do Município, pelo simples fato de ser genérica, sempre atribui valores a determinadas zonas de uma maneira geral. Ocorre que, por vezes, alguns imóveis, devido a certas condições depreciativas que lhes são peculiares, não têm o mesmo valor de outros, ainda que próximos. Isso ocorre até mesmo em loteamentos, onde um terreno plano, localizado em lugar seco e alto, por exemplo, é vendido a preço superior ao de outro que possui topografia acidentada ou se localiza em parte mais baixa ou brejosa.

O mesmo se pode dizer de imóveis localizados fora das áreas setorizadas ou em zonas de expansão urbana.

Nos processos de impugnação, serão corrigidas eventuais distorções, com a necessária competência legal que o presente projeto lhe confere.

Dessa maneira, os contribuintes poderão ser beneficiados, pois dentro dos processos de impugnação serão revistos os valores atribuídos aos imóveis, reduzindo-os, desde que eles sejam portadores de fatores depreciativos, comprovados através de laudos técnicos, conforme acima mencionado.

CÂMARA MUNICIPAL
31 MAI 1999 00154 3
BRAGANÇA PAULISTA

Av. Antonio Pires Pimentel, 2015 - Caixa Postal, 50 - CEP 12.900-000 - Bragança Paulista - SP
PABX: (011) 7844-2044 - Fax: (011) 7844-3877

BRAGANÇA 2000

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº. 540/99
Fls. 04
Sala

Pelo exposto, Senhor Presidente, e diante da urgência que o caso requer, principalmente tendo em vista que inúmeros contribuintes já protocolaram impugnações nesse sentido junto a esta Prefeitura e aguardam a solução das mesmas, solicito a Vossa Excelência e aos seus dignos pares a aprovação do presente projeto de Lei Complementar, no menor prazo possível.

Aproveito o ensejo para renovar os protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Dr. JOSÉ LAVELLI DE LIMA
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor
Doutor Arnaldo de Carvalho Pinto
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de
BRAGANÇA PAULISTA

CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE BRAGANÇA PAULISTA

C.M.E.B.P.
PROT. GERAL 10/06/99
fls. 05
a)

DESPACHO DA PRESIDÊNCIA PARA ENCAMINHAMENTO ÀS COMISSÕES PERMANENTES

Encaminhe-se a matéria em referência para análise e emissão de parecer às seguintes comissões:

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 23/99 - dispõe sobre procedimentos para revisão dos valores lançados para o IPTU e dá outras providências.

(S) COMISSÃO DE JUSTIÇA, REDAÇÃO, DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO CONSUMIDOR

(S) COMISSÃO DE FINANÇAS, ORÇAMENTO, OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E DESENVOLVIMENTO URBANO

(S) COMISSÃO DE EDUCAÇÃO, SAÚDE, SANEAMENTO BÁSICO E ASSISTÊNCIA SOCIAL

Casa do Poder Legislativo, 09 de junho de 1999

ARNALDO DE CARVALHO PINTO
Presidente da Câmara

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540/99
Fls. 06
a)

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº
Fls.
a)

LEI COMPLEMENTAR Nº 1 9 5
de 23 de dezembro de 1998

Dispõe sobre a aprovação da Planta Genérica de Valores de Terrenos e Prédios, para efeito de tributação dos Imóveis inscritos no Cadastro Imobiliário e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Bragança Paulista aprovou e eu, Doutor José Lavelli de Lima, Prefeito do Município de Bragança Paulista, sanciono e promulgo a seguinte lei complementar:

Art. 1º - Fica aprovada a Planta Genérica de Valores de Terrenos e Prédios, conforme Tabelas do Anexo I, para o exercício de 1999, segundo a setorização descrita no Mapa Municipal (escala 1:5.000) constante do Anexo II, que fica fazendo parte desta lei complementar.

Parágrafo Único – Os valores constantes dos Anexos I e III desta lei complementar serão revistos no primeiro ano de cada mandato, mantendo-se a atual setorização descrita no Mapa Municipal constante do Anexo II.

Art. 2º - Ficam aprovados os valores constantes do Anexo III, referentes aos valores venais das edificações, integrantes desta Planta Genérica de Valores, a serem atualizados anualmente, a partir do exercício de 1999, na forma do Código Tributário Municipal.

Parágrafo Único – As categorias das construções das edificações localizadas no município ficam definidas conforme dispõe o Anexo IV, que passa a fazer parte integrante desta lei complementar.

Art. 3º - O Poder Executivo promoverá, durante o exercício de 1999, para fins de lançamento dos tributos no ano 2000, o recadastramento imobiliário do Município, contemplando, ainda, trabalho de aerofotogrametria.

Art. 4º - Para cobrança da Taxa de Coleta de Lixo, tratando-se de apartamentos ou de quaisquer outras unidades autônomas em edifício de condomínio vertical, reputar-se-á como testada de cada um deles a metade da testada principal do edifício.

C. M. E. D. P.
PROT. GERAL Nº 540/99
Fls. 07
a)

Art. 5º - O Poder Executivo deverá, no próximo exercício, editar lei específica para a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano para os novos loteamentos, com a finalidade de não inibir novos investimentos no Município.

Art. 6º - Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação e terá eficácia a partir de 1º de janeiro de 1999, revogadas as disposições em contrário, especialmente as leis nº 1.998, de 12 de dezembro de 1984, e nº 2.462, de 27 de dezembro de 1989.

Bragança Paulista, 23 de dezembro de 1998.

Dr. JOSÉ LAVELLI DE LIMA
Prefeito Municipal

José Ricci
Chefe de Gabinete

Dr. Silvio de Carvalho Pinto Neto
Secretário Municipal de Negócios Int. e Jurídicos

Antonio Celso Dias Filho
Secretário Municipal de Governo

Normando Miraldi
Secretário Municipal de Finanças

Luiz Antonio Duarte
Secretário Municipal de Planejamento

Adriana Leme Tartari
Chefe da Divisão de Comun. Administrativas

Cópia do Poder Legislativo

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540/99
Fls. 08
a)

ANEXO I

PLANTA GENÉRICA DE VALORES

SETOR:		Valor m² de mercado apurado	60% valor m² de mercado apurado.
SETOR 1:	BOSQUES DA PEDRA	12,00	7,20
SETOR 2:	CHÁCARA PORTAL DAS ESTÂNCIAS	12,83	7,70
SETOR 2A:	PINHEIRAIS DE SANTA HELENA	9,88	5,93
SETOR 3:	PARQUE DAS FACULDADES	28,80	17,28
SETOR 4:	JARDIM DO LAGO	36,70	22,02
SETOR 5:	RESIDENCIAL SANTA HELENA	28,80	17,28
SETOR 6:	LAGOS DE SANTA HELENA	28,80	17,28
SETOR 7:	VILLAGE DE SANTA HELENA	55,57	33,34
SETOR 8:	JARDIM DO SUL	28,80	17,28
SETOR 8 A:	JARDIM DO SUL	41,67	25,00
SETOR 9:	RECANTO AMAPOLA	33,52	20,11
SETOR 9 A:	CHÁCARAS DE SÃO CONRADO	42,42	25,45
SETOR 9B:	RESIDENCIAL BOCAINA	16,00	9,60
SETOR 9C:	JARDIM GREVILLE	16,00	9,60
SETOR 10:	JARDIM SÃO JOSÉ	41,67	25,00
SETOR 11:	JARDIM NOVA BRAGANÇA	55,13	33,08
SETOR 12:	PARQUE DAS PEDRAS	46,67	28,00
SETOR 13:	RUA BOA VONTADE E JERÔNIMO M. CARRETEIRO	83,23	49,94
SETOR 13A:	AV. IMIGRANTES: DA RUA FELIPE SIQUEIRA À PRAÇA DO LAVAPÉS	83,23	49,94

C. M.
PROT. GERAL Nº 540/99
Fls. 09
a)

ANEXO I

PLANTA GENÉRICA DE VALORES

SETOR:

SETOR 14: **CENTRO:**

	Valor m² de mercado apurado	60% valor m² de mercado apurado
PRAÇA 9 DE JULHO	158,13	94,88
RUA TUPY	158,13	94,88
AV. DOM PEDRO I: DA RUA ARTHUR SIQUEIRA À RUA JOSÉ DOMINGUES	83,23	49,94
RUA DOM AGUIRRE	118,90	71,34
RUA SANTA CLARA	118,90	71,34
RUA CEL. ASSIS GONÇALVES	118,90	71,34
RUA CEL. LEME	118,90	71,34
RUA CEL. OSÓRIO	118,90	71,34
RUA JOSÉ GUILHERME	83,23	49,94
RUA CONSELHEIRO RODRIGUES ALVES	118,90	71,34
RUA CEL. THEÓPHILO LEME: DA PRAÇA OLEGÁRIO LEME À RUA PROF. LUIZ NARDY	118,90	71,34
RUA CEL. THEÓPHILO LEME: DA RUA PROF. LUIZ NARDY À TRAVESSA ITÁLIA	166,12	99,67
RUA CEL. THEÓPHILO LEME: DA TRAVESSA ITÁLIA À RUA D. CAROLINA	118,90	71,34
RUA CEL. JOÃO LEME: DA PRAÇA. OLEGÁRIO LEME À RUA PROF. LUIZ NARDY	118,90	71,34
RUA CEL. JOÃO LEME: DA RUA PROF. LUIZ NARDY À RUA NICOLINO NACARATTI	166,12	99,67

C. M. E. D. P.
PROT. GERAL Nº 540/99
Fls. 10
a)

ANEXO I

PLANTA GENÉRICA DE VALORES

SETOR:		Valor m² de mercado apurado	60% valor m² de mercado apurado
	RUA DR. ANTONIO DA CRUZ	83,23	49,94
	RUA NICOLINO NACARATTI	83,23	49,94
	RUA ATIBAIA	83,23	49,94
	RUA DR. CLEMENTE FERREIRA	83,23	49,94
	TRAVESSA ITÁLIA	83,23	49,94
	RUA DA ABOLIÇÃO	83,23	49,94
	TRAVESSA DA REPÚBLICA	83,23	49,94
	PRAÇA JOSE BONIFÁCIO	166,12	99,67
	PRAÇA OLEGÁRIO LEME	83,23	49,94
	PRAÇA RAUL LEME	166,12	99,67
	TRAVESSA DR. ARY RAMOS	83,23	49,94
SETOR 15:	JARDIM CALIFÓRNIA	53,07	31,84
SETOR 15A:	JARDIM VISTA BELA	40,00	24,00
SETOR 16:	JARDIM EUROPA	53,07	31,84
SETOR 17:	TABOAO	41,67	25,00
SETOR 18:	JARDIM PRIMAVERA	40,00	24,00
SETOR 19:	EUROVILLE	45,92	27,55
SETOR 20:	RESIDENCIAL ROSÁRIO DE FÁTIMA	42,42	25,45
SETOR 21:	JARDIM AMÉRICA III	53,07	31,84
SETOR 22:	JARDIM AMÉRICA II	75,00	45,00

C. M. B. P.
PROT. GERAL Nº 540 / 99
Fls. 11
a)

ANEXO I

PLANTA GENÉRICA DE VALORES

SETOR:		Valor m² de mercado apurado	60% valor m² de mercado apurado
SETOR 22A:	JARDIM ESTÂNCIA SANT'ANA	47,45	28,47
SETOR 22B:	JARDIM BELA VISTA	72,00	43,20
SETOR 23:	JARDIM AMÉRICA I	83,23	49,94
SETOR 24A:	AV. ANTÔNIO PIRES PIMENTEL ATÉ A RUA DA LIBERDADE	83,23	49,94
SETOR 24B:	AV. ANTÔNIO PIRES PIMENTEL: RUA DA LIBERDADE – RUA PROF. LUIZ NARDY	158,13	94,88
SETOR 24C:	AV. ANTÔNIO PIRES PIMENTEL: RUA PROF. LUIZ NARDY – TRAVESSA ITÁLIA	199,75	119,85
SETOR 24D:	AV. ANTÔNIO PIRES PIMENTEL: TRAVESSA ITÁLIA – RUA D. CAROLINA	184,27	110,56
SETOR 25A:	AV.JOSE GOMES DA ROCHA LEAL: ATÉ A TRAVESSA SÃO LUIZ	171,20	102,72
SETOR 25B:	AVENIDA JOSÉ GOMES DA ROCHA LEAL: TRAVESSA SÃO LUIZ À RUA D. CAROLINA	184,27	110,56
SETOR 26:	APARECIDA	36,40	21,84
SETOR 27:	PAINEIRAS DE BRAGANÇA	52,63	31,58
SETOR 28:	JARDIM SEVILHA	58,12	34,87
SETOR 29:	RESIDENCIAL DAS ILHAS	36,40	21,84
SETOR 30:	ALTOS DE BRAGANÇA	57,22	34,33

C. M. B. P.
PROT. GERAL Nº 540 / 99
Fls. 17
a)

ANEXO I

PLANTA GENÉRICA DE VALORES

SETOR:

		Valor m² de mercado apurado	60% valor m² de mercado apurado
SETOR 31:	JARDIM COMENDADOR CARDOSO	60,00	36,00
SETOR 31A:	JARDIM SANTA RITA DE CASSIA	60,00	36,00
SETOR 32:	MATADOURO	50,00	30,00
SETOR 32A:	RUA DR. FREITAS	83,23	49,94
SETOR 33:	JARDIM ANCHIETA	40,00	24,00
SETOR 34:	JARDIM LARANJEIRAS	40,00	24,00
SETOR 35:	JARDIM DR. JÚLIO DE MESQUITA FILHO	40,00	24,00
SETOR 36:	DISTRITO INDUSTRIAL I	25,00	15,00
SETOR 37:	JARDIM ITAPUÃ	25,00	15,00
SETOR 38:	CENTRO INDUSTRIAL RAFAEL DINIZ	9,52	5,71
SETOR 39:	RECREIO BRAGANTINO	36,40	21,84
SETOR 40:	VILA BIANCHI	42,30	25,38
SETOR 40A:	AV. LINDÓIA	60,00	36,00
SETOR 41:	RESIDENCIAL SÃO LOURENÇO	42,30	25,38
SETOR 42:	CONJUNTO HABITACIONAL PADRE ALDO BOLINI	28,00	16,80
SETOR 43:	JARDIM SÃO CRISTOVÃO	39,60	23,76
SETOR 43A:	VILA BATISTA	39,60	23,76
SETOR 44:	LAVAPÉS	53,57	32,14

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540 / 99
Fls. 13
a)

ANEXO I

PLANTA GENÉRICA DE VALORES

SETOR:		Valor m² de mercado apurado	60% valor m² de mercado apurado
SETOR 45:	VILA GATTO	38,58	23,15
SETOR 45A:	RUA 14 DE JULHO	38,58	23,15
SETOR 46:	VILA MOTTA	38,58	23,15
SETOR 47:	RECANTO ELIZABETH	20,00	12,00
SETOR 48:	VILA GARCIA	29,17	17,50
SETOR 49:	VILA BERNADETE	32,17	19,30
SETOR 49A:	VILA CLÁUDIA	32,17	19,30
SETOR 50:	JARDIM NOVO MUNDO/BRASIL	29,17	17,50
SETOR 51:	RESIDENCIAL BERBARI	20,00	12,00
SETOR 52:	DISTRITO INDUSTRIAL III – SÃO JOÃO DEL REY	22,73	13,64
SETOR 53:	RESIDENCIAL HÍPICA JAGUARI	9,88	5,93
SETOR 54:	JARDIM DA FRATERNIDADE	15,60	9,36
SETOR 55:	CIDADE PLANEJADA I	13,17	7,90
SETOR 56:	PARQUE DOS ESTADOS	15,60	9,36
SETOR 57:	CIDADE PLANEJADA II	13,17	7,90
SETOR 58:	CDHU (casas)	11,58	6,95
SETOR 58A:	CONJUNTO HABITACIONAL SAADA NADER ABI CHEDID	20,00	12,00
SETOR 59:	JARDIM ÁGUAS CLARAS	11,58	6,95
SETOR 60:	RESIDENCIAL CIDADE JARDIM	15,60	9,36

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540 / 99
Fls. 14
a)

ANEXO I

PLANTA GENÉRICA DE VALORES

SETOR:

		Valor m² de mercado apurado	60% valor m² de mercado apurado
SETOR 60A:	RESIDENCIAL CIDADE JARDIM	13,17	7,90
SETOR 61:	JARDIM SÃO MIGUEL	15,38	9,23
SETOR 62:	JARDIM DO CEDRO	16,83	10,10
SETOR 62A:	JARDIM MORUMBI	16,83	10,10
SETOR 63:	CHÁCARA LUZIA VICENTE	4,48	2,69
SETOR 64:	JARDIM PATURI	13,17	7,90
SETOR 64A:	JARDIM NOVA AMÉRICA	13,17	7,90
SETOR 65:	JARDIM SANTA LÚCIA	14,03	8,42
SETOR 65A:	JARDIM SÃO CAETANO	14,03	8,42
SETOR 66:	JARDIM LAGO DO MOINHO	6,08	3,65
SETOR 67:	CHÁCARAS ALVORADA	6,00	3,60
SETOR 68:	CHÁCARAS JULIETA CRISTINA	7,50	4,50
SETOR 69:	CURITIBANOS	2,02	1,21
SETOR 70:	MÃE DOS HOMENS	2,02	1,21
SETOR 71:	VALE ENCANTADO	7,20	4,32
SETOR 72:	SETE BARRAS	7,20	4,32
SETOR 73:	RECANTO JAGUARI III	3,60	2,16
SETOR 74:	ÁGUA COMPRIDA	5,97	3,58
SETOR 75:	JARDIM DAS PALMEIRAS	15,33	9,20
SETOR 76:	CHÁCARA FERNÃO DIAS	7,20	4,32

C. M. E. D. P.
PROT. GERAL Nº 540/99
Fls. 15
a)

ANEXO I

PLANTA GENÉRICA DE VALORES

SETOR:

		Valor m² de mercado apurado	60% valor m² de mercado apurado
SETOR 77:	**PARQUE CAETÊ**	**2,40**	1,44
SETOR 78:	**PORTAL SÃO MARCELO**	**7,20**	4,32
SETOR 79:	**GREEN PARK**	**7,20**	4,32
SETOR 80:	**ARARAS DOS LEMES**	**7,20**	4,32
SETOR 81:	**JARDIM CAMPO VERDE**	**6,05**	3,63
SETOR 82:	**BAIRRO DO BIRIÇA**	**6,05**	3,63
SETOR 83:	**BOM RETIRO**	**7,20**	4,32
SETOR 84:	**CAMPO NOVO**	**7,20**	4,32
SETOR 85:	**JARDIM PANORAMA**	**18,00**	10,80
SETOR 86:	**JARDIM SANTO ANDRÉ**	**5,40**	3,24
SETOR 87:	**JARDIM CALEDÔNIA**	**2,68**	1,61
SETOR 88:	**JARDIM ROSA DO SUL**	**2,68**	1,61
SETOR 89:	**PASSA TRÊS**	**2,68**	1,61
SETOR 90:	**C. VL. GABRIELA "Clandestino"**	**2,68**	1,61
SETOR 91:	**JARDIM SOLAR "Clandestino"**	**2,68**	1,61
SETOR 92:	**JARDIM VISTA BELA "Clandestino"**	**2,68**	1,61

C. M. E. D. P.
PROT. GERAL Nº 540 99
Fls. 16
a)

ANEXO I

PLANTA GENÉRICA DE VALORES

SETOR:	Valor m² de mercado apurado	60% valor m² de mercado apurado
RUA CEL. JOÃO LEME: DA RUA NICOLINO NACARATTI À RUA D. CAROLINA	118,90	71,34
RUA ARTHUR SIQUEIRA	83,23	49,94
RUA JOSE DOMINGUES	83,23	49,94
TRAVESSA TABOÃO	83,23	49,94
TRAVESSA RUY BARBOSA	83,23	49,94
RUA BICENTENÁRIO	83,23	49,94
RUA JUQUINHA CINTRA	83,23	49,94
RUA ARACY	83,23	49,94
RUA IGNACIA DA SILVA PIMENTEL	83,23	49,94
TRAVESSA IMPRENSA	83,23	49,94
RUA SANTA HELENA	83,23	49,94
RUA SANTA MADALENA	83,23	49,94
TRAVESSA SÃO LUIZ	83,23	49,94
RUA DR.TOSTA: DA AV. JOSÉ GOMES DA ROCHA LEAL À AV. ANTÔNIO PIRES PIMENTEL	83,23	49,94
RUA CEL. LADISLAU LEME	83,23	49,94
RUA EXPEDICIONÁRIO BASÍLIO ZECCHIN JÚNIOR	83,23	49,94
RUA MONSENHOR KOHLY	101,40	60,84
TRAVESSA RIACHUELO	101,40	60,84
RUA PROF. LUIZ NARDY À RUA SANTA TEREZINHA	83,23	49,94

C. M. E. D. P.
PROT. GERAL Nº 540/99
Fls. 17
a)

ANEXO III

- Valores referentes a Custo Unitário Pini de Edificações de Agosto/98.
- Fonte de Referência: Revista Construção – Editora Pini – Setembro/98.

Tipo de Construção		Categoria		
Código	Discriminação	Popular	Média	Fina
1	Galpão Comercial	169,12	0	0
2	Galpão Industrial	0	211,39	0
3	*Residência*	174,68	247,36	305,50
4	Prédio Residencial	179,65	258,56	282,77
5	Prédio Comercial	0	272,94	296,56
6	Telheiro	34,94	49,47	61,10
7	Garagem/ Edícula/ Área Comum	58,17	82,37	101,73

- O corpo principal da edificação determinará o tipo de categoria da construção dos telheiros, garagens, edículas e áreas comuns.

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540 / 99
Fls. 18
a)

ANEXO IV

REVISÃO DAS CATEGORIAS DAS CONSTRUÇÕES.

No Município de Bragança Paulista, as construções serão divididas em 03 (três) categorias: popular, média e fina. Serão definidas da seguinte forma:

CONSTRUÇÃO CATEGORIA POPULAR.

As edificações de categoria popular, (CDHU, COHAB, etc.) muito freqüentes em conjuntos habitacionais, e também em casas em geral de um pavimento, geminadas ou não, têm o seguinte acabamento: pisos de taco simples ou de cerâmica de segunda nas peças principais, e de ladrilhos de cimento nas instalações secundárias; forros de estuque ou de madeira de pinho; banheiros internos, com acessórios simples, com box para chuveiro; pintura à base de PVA ou acrílica de segunda nos cômodos principais, e caiação simples nos demais cômodos. Nesse critério entram as habitações coletivas, com porão alto. Neste tipo de construção, as esquadrias, instalações sanitárias e elétricas são modestas. As edificações verticais desta categoria não possuem elevadores. Neste tipo de categoria se enquadram os galpões comerciais.

A área construída nas edificações desta categoria geralmente não ultrapassa a 100 m² (cem metros quadrados).

CONSTRUÇÃO CATEGORIA MÉDIA.

As construções médias são facilmente reconhecidas por seu acabamento econômico e simples, porém, de boa qualidade. Freqüentemente construídas com dois pavimentos, podendo ser geminadas ou não, com banheiro social e suíte. Suas características mais comuns são as seguintes: pisos de taco de peroba de primeira em todas as peças principais; granilite, ladrilhos especiais de cimento ou cerâmica de primeira no quarto de banho, e na copa e cozinha as barras são de azulejo liso ou colorido; forros de estuque lúcido; pintura e têmpera nas peças principais, e meia têmpera nas secundárias, e caiação nas partes acima das barras, quando existem, e em todos os forros; esquadrias de cedro e algumas de pinho, bem executadas; ferragens de boa qualidade; aparelhos sanitários e de iluminação de boa qualidade. Possuem garagem para um carro e área de serviço no quintal. Este tipo de qualificação atinge também as edificações verticais (apartamentos com elevadores ou não), hotéis, apart-hotéis e assemelhados, sem elevadores e galpões industriais.

C. M.
PROT. GERAL Nº 540 99
Fls. 19
a)

A área construída nas edificações desta categoria geralmente estão situadas no intervalo entre 100 m² (cem metros quadrados) e 250 m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados).

CONSTRUÇÃO CATEGORIA FINA.

As edificações de categoria fina são isoladas, com garagem para mais de um carro, com dependências no quintal, tais como lavanderia ou área de serviço, acomodação para empregada, churrasqueira e, muitas vezes, piscina. Em geral são construídas em terrenos com mais de 10 metros de testada, com quarto de banho (tipo suíte), banheiro social e lavabo, azulejos lisos ou decorados da melhor qualidade, até o teto, nos sanitários, na cozinha e na copa. Contêm esquadrias de madeira (imbúia, ipê, cedro), ferro ou alumínio de primeira e caixilhos de correr; armários embutidos; aparelhos sanitários completos e metais de primeira qualidade; pintura à base de PVA ou acrílica, com ou sem massa corrida, em todos os cômodos e nas esquadrias, pintura tipo esmalte e/ou verniz; aparelhos de iluminação de ferro batido ou outros trabalhos artesanais. É freqüente o emprego de laje de concreto armado ou mista para o piso do andar superior ou no próprio forro. Este tipo de qualificação atinge também as edificações verticais (apartamentos), hotéis, apart-hotéis e assemelhados, com elevadores.

A área construída nas edificações desta categoria geralmente ultrapassa 250,00 m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados).

CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE BRAGANÇA PAULISTA

COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA, REDAÇÃO, DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO CONSUMIDOR

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540 / 99
Fls. 20
a)

1. **MATÉRIA EM EXAME: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 23/99** – do prefeito José Lavelli de Lima – dispõe sobre procedimentos para revisão dos valores lançados para o IPTU e dá outras providências.

2. **RELATÓRIO**

Quanto à legalidade, nada a opor, embora se trate de lei que se contradiz com outra que estimula valor fixo para os imóveis.

Quanto ao mérito, a aprovação da lei anterior fez com que os valores venais fossem fixados independentemente da localização, condições topográficas e outras características do imóvel. Considerava-se apenas a localização no sentido amplo, ou seja o bairro onde se encontra o imóvel. Tal critério da lei atual gera injustiças gritantes, visto que imóveis de valores díspares na realidade sejam, para efeitos tributários, equiparados.

O presente projeto dá condições para que se considere características específicas do imóvel para reduzir o valor tributado, desde que haja fundamentação técnica para tanto. Embora se dê um poder à comissão de avaliar os imóveis de forma diferente da lei original, isso só poderá ser feito mediante justificação técnica plausível, que se não for adequada ou for falsa sujeitará os membros autores da nova avaliação a sanções penais (como crime de falsidade ideológica), administrativas e civis (indenização).

Assim sendo, somos pela aprovação do projeto, mas recomendamos desde já que a Prefeitura monitore constantemente as decisões e as justificações, a fim de que não se submeta o espírito do mesmo, que é o de fazer justiça tributária, e nunca de fazer favorecimentos a quem quer que seja.

3. **CONCLUSÃO**

Pela aprovação, com as ressalvas feitas.

Casa do Poder Legislativo, 9/10 de junho de 1999

ADILSON LEITÃO - Relator

Nelson Shindou Sasahara

Marco Antonio Marcolino

CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE BRAGANÇA PAULISTA

COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA, REDAÇÃO, DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO CONSUMIDOR

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540 / 99
Fls. 21
a)

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 23/99

4. VOTOS FAVORÁVEIS AO PARECER DO RELATOR, EMITIDOS EM 10/6/99, POR:

NELSON SASAHARA – Presidente

MARCUS VINÍCIUS VALLE JÚNIOR – Vice-Presidente

LUÍS CARLOS FERREIRA (VÉIO) – Membro

MARCO ANTÔNIO MARCOLINO – Membro

CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE BRAGANÇA PAULISTA

C.M.E.B.P.
PROT. GERAL 22/JUN/99
fls. 22

REQUERIMENTO No. 524/99

ENCAMINHAMENTO: ao Plenário da Casa.

ASSUNTO: requer regime de urgência urgentíssima ao Projeto de Lei Complementar no 23/99.

APROVADO POR UNANIMIDADE
ENCAMINHE-SE E PUBLIQUE-SE
Sala das Sessões, 22/06/99

Presidente da Câmara

REQUEREMOS, ao Plenário da Casa, nos termos do artigo 141 do Regimento Interno, seja apreciado em regime de urgência urgentíssima o Projeto de Lei Complementar no 23/99 - de autoria do Prefeito Municipal - que dispõe sobre procedimentos para revisão dos valores lançados para o IPTU e dá outras providências.

JUSTIFICATIVA

A alteração proposta se faz necessária para corrigir injustiças geradas pela Planta Genérica de Valores e a apreciação da matéria em regime de urgência está sendo proposta para viabilizar a correção dessas distorções com a máxima rapidez possível.

Sala das Sessões, 22 de junho de 1999.

A.) ADILSON LEITÃO XAVIER

Luiz Francisco Villaça

Mário Rizzardo

Nicola Corte

Marçal Alves de Oliveira

Clóvis Amaral Garcia

Arnaldo de Carvalho Pinto

João Afonso Sólis

CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE BRAGANÇA PAULISTA

C.M.E.B.P.
PROT. GERAL Nº 540/99
fls. 23
a)

COMISSÃO DE EDUCAÇÃO SAÚDE, SANEAMENTO E ASSISTÊNCIA SOCIAL (CESSAS).

MATÉRIA: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 23/99.
RELATOR: VEREADOR **JOÃO SOARES SOUZA LIMA.**

1 Matéria em exame: Trata-se de projeto que dispõe sobre procedimentos para revisão dos valores lançados para o IPTU e dá outras providências.

2 Relatório: Para a devida análise do projeto, entendemos ser necessário conhecer em que locais do município foram verificadas distorções no lançamento do IPTU, bem como se elas estão relacionadas a uma superestimação do valor do metro quadrado ou se referem ao tipo da construção, que incidem no valor venal do imóvel. Nesse sentido, sugerimos à Comissão de Finanças, Orçamento, Serviço Público e Desenvolvimento Urbano da Casa, por estar o assunto mais relacionado a sua área de competência, que solicite esses esclarecimentos ao Executivo.

A partir das informações referidas torna-se necessária uma discussão maior, como a necessidade de alteração da Planta Genérica de Valores para estabelecimento de uma regra geral, independentemente de o cidadão entrar ou não com recurso para revisão do IPTU.

3 Aguardaremos as discussões em Plenário.

Casa do Poder Legislativo, 25 de junho de 1999.

JOÃO SOARES SOUZA LIMA
Vereador

De acordo

Luiz Gonzaga Pires Mathias

Marçal Alves de Oliveira

Fábio de Assis Livreri

PROT. GERAL Nº 540/99
fls. 24
a)

COMISSÃO DE EDUCAÇÃO, SAÚDE, SANEAMENTO E ASSISTÊNCIA SOCIAL (CESSAS).

MATÉRIA: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 23/99
RELATOR: VEREADOR **PAULO MIGUEL ZENORINI.**

PARECER EM SEPARADO

Para que possamos melhor analisar o projeto necessitamos de um tempo maior para alguns estudos, principalmente em relação aos incisos II e III do parágrafo único do artigo 1º. Nesse sentido, solicitamos à presidência da Casa que envie ofício à Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos da Região Bragantina encaminhando cópia do projeto e solicitando parecer sobre índices de desvalorização que poderiam ser adotados nos casos especificados nos incisos em referência.

Quanto aos incisos I e IV entendemos que eles já deveriam estar contemplados no valor do metro quadrado dos terrenos por setores.

Sem essas informações, além das já sugeridas pelo relator, entendemos precipitada a votação no momento. Até porque como ficará a situação daqueles que já pagaram e poderiam ser contemplados por este novo projeto?

No final do ano anterior questionamos quanto à urgência da votação da Planta Genérica de Valores, alertando sobre o curto tempo para avaliação do projeto. Quando falávamos de alterações tínhamos como argumento contrário da assessoria do Executivo o impacto na receita do Município.

Concordamos sobre a desvalorização dos terrenos de acordo com alguns critérios, mas o envio deste projeto mostra a forma negligente de seu estudo e elaboração, ficando ainda mais clara a preocupação do Executivo em simplesmente arrecadar e não em promover justiça tributária.

O encaminhamento deste novo projeto mostra que a Planta Genérica de Valores foi feita em gabinete, sem conhecimento efetivo dos setores abrangidos.

Casa do Poder Legislativo, 29 de junho de 1999.

PAULO MIGUEL ZENORINI - membro

DEL/MM

CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE BRAGANÇA PAULISTA

C. M. E. B. P.
Prot.Geral nº 540 /99
Fl. 25
a.

COMISSÃO DE FINANÇAS, ORÇAMENTO, OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E DESENVOLVIMENTO URBANO

Ref. **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 23/99**
Relator: **LUIZ VILLAÇA**

PARECER DO RELATOR

1.1 - A matéria em análise, de autoria do Executivo, dispõe sobre procedimentos para revisão dos valores lançados para o IPTU e dá outras providências.

1.2 - Através da criação de Comissão Especial para proceder à revisão dos valores fixados para o IPTU no exercício de 1999 e seguintes, pretende o Executivo corrigir eventuais distorções havida, em função da elaboração da Planta Genérica do Município não possibilitar a avaliação de fatores depreciativos.

1.3 - Somos plenamente favoráveis a que os valores lançados no IPTU corresponda a realidade do valor venal do imóvel, de acordo com as condições topográficas e outras características.

CONCLUSÃO

2.1 **PELA APROVAÇÃO.**

Casa do Poder Legislativo, 29 de junho de 1999.

LUIZ VILLAÇA – relator

DECISÃO DA COMISSÃO, 29/6/99

FAVORÁVEIS AO PARECER DO RELATOR	CONTRÁRIOS AO PARECER DO RELATOR
Paulo Mário Arruda de Vasconcellos	
Nicola Cortez	
Mário Rizzardo	Clóvis Amaral Garcia

CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE BRAGANÇA PAULISTA

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540/99
Fls. 26
a)

Of. GP nº 1.041/99 (PG n° 540/99)

Casa do Poder Legislativo, 29 de junho de 1999.

Senhor Presidente:

Atendendo a pedido do vereador Paulo Miguel Zenorini, membro da Comissão de Educação, Saúde, Saneamento e Assistência Social da Casa, servimo-nos deste para encaminhar a V.Sa. cópia do **Projeto de Lei Complementar nº 23/99**, do Executivo bragantino, que dispõe sobre procedimentos para revisão dos valores lançados para o IPTU e dá outras providências.

O vereador está elaborando estudos a respeito do projeto e vem solicitar parecer dessa entidade sobre índices de desvalorização que poderiam ser adotados especificamente com referência aos incisos II e III do parágrafo único do artigo 1º, entre outras informações julgadas necessárias.

Solicitamos a gentileza do envio de resposta até o dia 05 de julho de 1999, segunda-feira próxima, visto que o projeto está para ser deliberado em sessões extraordinárias previstas para serem realizadas no dia seguinte a essa data.

Agradecendo as atenções a este dispensadas, subscrevemo-nos atenciosamente.

ARNALDO DE CARVALHO PINTO
Presidente da Câmara

Ao
Ilmo. Sr.
Engº **MÁRCIO AURÉLIO DE ASSIS FLEMING**
Presidente da Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos da Região bragantina
Nesta
DEL/MM

RECEBI EM 30/6/1999
(A)

02 43

Prefeitura do Município de Bragança Paulista

GABINETE DO PREFEITO

C.M.E.B.P.
PROT. GERAL Nº 510/99
fls. 27

Ofício CM-392/99

Em 20 de julho de 1999.

Exmo.
Senhor Presidente,
Cordiais saudações.

Sirvo-me deste para solicitar os bons ofícios de Vossa Excelência no sentido de incluir o Projeto de Lei que dispõe sobre instituição do Conselho de Alimentação Escolar e dá outras providências, encaminhado a essa Egrégia Casa de Leis pelo Ofício CM-294/99, na sessão extraordinária a ser realizada nessa Casa.

Certo de contar com a atenção e colaboração de Vossa Excelência, reitero meus protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Dr. JORGE SASAHARA
Prefeito Municipal em exercício

CÂMARA MUNICIPAL
21 JUL 1999 002140
BRAGANÇA PAULISTA - SP

Excelentíssimo Senhor
Doutor Arnaldo de Carvalho Pinto
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de
BRAGANÇA PAULISTA

ALT/VRML

Av. Antonio Pires Pimentel, 2015 - Caixa Postal, 50 - CEP 12.900-000 - Bragança Paulista - SP
PABX: (011) 7844-2044 - Fax: (011) 7844-3877 - TELEX: 011 79802 PMBP BR

BRAGANÇA 2000

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540/99
Fls. 28
a) Mag

1.976 - 1.998
Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos da Região Bragantina

22 ANOS

Ofício 041/99

Bragança Paulista, 22 de julho de 1999

Senhor Presidente,

Em reunião da Diretoria realizada em 21/07/199 e em atendimento ao ofício GP n.º 1.041/99 (PG n.º 540/99), onde V.S.ª nos solicita um parecer sobre índices de desvalorização que poderiam ser adotados no Projeto de Lei Complementar n.º 23/99 especificamente em seus incisos II e III do parágrafo único do artigo 1.º, *vimos comunica-lo que devido a complexidade do assunto e tendo em vista que, existem inúmeros coeficientes à serem aplicados correspondentes a diversas características e particularidades de lotes e de edificações urbanas, em conformidade com a norma brasileira NBR 5676 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), referente a avaliações de Imóveis Urbanos, sendo impossível definir um coeficiente universal à ser adotado ao município.*

Levamos ao conhecimento de V.S.ª, bibliografia elaborada pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo)fundamentada na referida norma brasileira, na qual estabelece padrões para avaliações de imóveis urbanos, demonstrando a complexibilidade do assunto.

Sugerimos a V.S.ª, que esta Casa em conjunto com o Executivo, CREA/SP e IBAPE/SP, formem uma comissão para estudos mais profundos sobre este importante assunto que afeta diretamente a toda a população Bragantina, sem trazer prejuízos ao contribuinte e muito menos aos cofres municipais, responsável diretamente as mais diversas benfeitorias ao nosso Município.

Certos de termos colaborado com o solicitado, valemo-nos da oportunidade para renovar nossos votos de elevada estima e apreço, e que nossa entidade sempre estará a disposição para quaisquer eventualidade.

Atenciosamente,

Eng.º Márcio A. Assis Flemine
Presidente da AEAARB

Ilmo Sr. Vereador
Arnaldo de Carvalho Pinto
Presidente da Câmara Municipal de Bragança Paulista

CÂMARA MUNICIPAL
26 JUL 1999 002186
BRAGANÇA PAULISTA-SP
Magda

ENCAMINHE - SE
Sala das Sessões, 26 / 7 / 99
Presidente da Câmara

RUA CONSIGLIA STELLA CARROZZO, N1 - SALA 03 - CENTRO
BRAGANÇA PAULISTA - SP - TEL/FAX (011) 7843-1262 - CEP 12900-000

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº. 540 / 99
Fls. 09
a)

7. AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

7.1. Normas para Avaliações

Existem atualmente duas normas para a avaliação de imóveis urbanos: uma elaborada pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - Departamento de São Paulo) e outra da ABNT (Assoc. Bras. de Normas Técnicas).

A primeira fornece diretrizes e estabelece padrões para avaliacões de imóveis urbanos localizados na cidade de São Paulo, podendo abranger a região da Grande São Paulo; seu uso em outras cidades ou regiões deve obedecer as adaptações, quando necessárias, adequadas às posturas legais e as condições do local de sua aplicação.

A ABNT desenvolveu estudos no sentido de indicar princípios gerais, conceitos, classificar métodos e disciplinar a apresentação de laudos para a avaliação de imóveis.

Especificamente para a capital de São Paulo e, direcionadas para avaliações em ações expropriatórias, existem, ainda, as "Normas Para Avaliações e Laudos em Despropriações nas Varas da Fazenda Municipal da Capital", elaboradas em 1975 por uma Comissão de Peritos.

7.2. Conceitos e Definições

7.2.1. Imóveis

1) Terreno:

a) Gleba Urbanizável: é uma grande extensão de terreno, em zona urbana e/ou de expansão urbana das cidades, cujo aproveitamento mais eficiente depende de arruamento e subdivisão em lotes, que, após receber benefícios resultantes da urbanização, possa ser absorvida por venda em prazo pré estabelecido;

b) Lote: é uma porção de terreno, com frente para vias públicas ou particulares, em condições de ser aproveitada, de imediato, para fins urbanos;

c) Lote Industrial: é o lote situado em zonas de destinação industrial, legal e/ou econômica, com características compatíveis com esta finalidade.

2) Benfeitoria:

Qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem de modo que não se possa retirá-lo sem destruição, modificação, fratura ou dano.

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540 / 99
Fls. 30

Pode ser:

a) residencial;
b) comercial;
c) industrial;
d) especial;
e) mista;
f) outras.

3) Terrenos com Benfeitorias

7.2.2. Frutos:

a) Renda - prestação periódica obtida pela exploração do uso de bens de raiz ou de certa quantia de dinheiro;

b) Aluguel - cessão do uso e gozo de um prédio, coisa ou animal, ou prestação de serviços, por tempo determinado ou não, mediante pagamento de um preço;

c) Arrendamento - contrato pelo qual alguém cede a outrem por certo tempo e preço, o uso e gozo de uma coisa não fungível (geralmente imóveis), capaz de produzir frutos.

7.2.3. Direitos:

a) Servidão - encargo imposto num imóvel, em benefício de outro, de dono diferente;

b) Usufruto - posse e gozo (de alguma coisa que não se pode alienar ou destruir);

c) Concessão - privilégio que se obtém, geralmente do Estado, para a exploração de um imóvel;

d) Comodato - empréstimo gratuito de coisa não fungível, que deve ser restituída no tempo convencionado;

e) Direito Hereditário - direito que se transmite por herança de pais e filhos ou de ascendentes a descendentes;

f) Direito possessório - direito de detenção de uma coisa com o fim de tirar toda e qualquer utilidade econômica;

g) Outros.

7.3. Simbologia

Simbologia adotada conforme Norma para Avaliacões de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:

At = área do terreno;

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 0540 / 99
Fls. 31

Ab = área das benfeitorias;

Cap = coeficiente de aproveitamento;

Ce = coeficiente de valorização pela esquina ou frentes múltiplas;

Cf = coeficiente de frente;

Cp = coeficiente de profundidade;

f = expoente da fórmula do coeficiente de frente;

Fc = fator de consistência do terreno;

Fob = fator de obsolescência;

Ff = fator de oferta;

Fp = frente projetada do terreno;

Fr = frente de referência do terreno;

Ft = fator de topografia;

p = expoente da fórmula do coeficiente de profundidade;

Pe = profundidade equivalente;

Pm = profundidade recomendada para a zona;

Pma = profundidade máxima recomendada para a zona;

Pmi = profundidade mínima recomendada para a zona;

Vt = valor total do terreno;

Vb = valor total das benfeitorias;

Vu = valor básico unitário.

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540 / 99
Fls. 32

7.4. Avaliação de Terrenos Urbanos

Engº Nelson Nady Nór Filho

Neste tópico serão estabelecidas as etapas necessárias para procedermos à determinação do valor de um terreno urbano, não industrial, através do Método Comparativo de Dados de Mercado, empregando-se a metodologia clássica e pretendendo-se uma avaliação de Nível Normal, nos termos definidos no ítem 7.5 da Norma Para Avaliação do IBAPE.

Inicialmente, devemos ter em mente que o valor procurado para o terreno é o *valor de mercado*, que pode ser assim definido:

> " A expressão monetária teórica e mais provável de um bem, à uma data de referência, pela qual se efetuaria uma transação entre partes desejosas, mas desobrigadas ao negócio, ambas perfeitamente conhecedoras do mercado, do imóvel e de suas possibilidades de uso ."

7.4.1. Vistoria

Atividade básica no processo da avaliação. Quando da vistoria, o profissional tratará de caracterizar o imóvel e a região na qual o mesmo está inserido, observando aspectos que influenciem no valor do bem. Podemos subdividir a vistoria em três tópicos:

Vistoria do Imóvel

Na vistoria do terreno, contendo ou não construções, devem ser observadas e relatadas no laudo avaliatório, as seguintes características:

- endereço completo
- situação (esquina, meio de quadra, duas ou mais frentes)

- formato do lote
- área
- solo (seco/alagadiço)
- topografia (plana/acidentada)
- perfil (aclive/declive)
- nível (em relação ao(s) logradouro(s))

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540 / 94
Fls. 33
a)

Vistoria da Micro Região

Trata-se de caracterizar o entorno do imóvel avaliando:

- melhoramentos públicos (pavimentação, energia elétrica, etc..)
- tipo de via (principal, secundária)
- tipo de ocupação circuvizinha (residencial, comercial, mista)
- padrão das construções circunvizinhas
- usos legais permitidos e posturas municipais (Lei de Zoneamento)

Vistoria da Região

Aumentando o raio de observação, o profissional deve caracterizar a região procurando dimensionar, conforme o caso, a distância do imóvel avaliando a:

- escolas
- comércio de primeiras necessidades
- hospitais
- transportes públicos
- parques públicos
- aeroportos
- favelas
- principais vias de acesso à micro região

7.4.2- Pesquisa de Elementos Comparativos

7.4.2.1- Pesquisa - Coleta de Elementos

De posse dos dados colhidos em vistoria, o avaliador irá procurar informações sobre imóveis - similares o mais possível ao avaliando - que estejam à venda ou que tenham sido recentemente negociados no mercado imobiliário.

A pesquisa deve conter elementos pertencentes à mesma região geo-econômica e, preferencialmente, de mesmo zoneamento.

Será desenvolvida junto a empresas imobiliárias, corretores autônomos, anúncios em jornais e percorrendo a região em busca de imóveis em oferta. Na pesquisa de campo, o profissional deverá, ainda, obter informações do mercado imobiliário, de

modo a poder diagnosticar a situação do mesmo: se de oferta, de demanda ou estável; a elasticidade praticada nos negócios (diferença percentual entre o preço pedido e o preço efetivamente comercializado ou taxa de desconto); o índice de correção aplicado às ofertas ao longo do tempo além de outras informações que retratem o mercado no momento da avaliação.

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540 / 99
Fls. 34
a)

As transações podem ser pesquisadas junto a Cartórios de Registros de Imóveis ou Cartórios de Registros de Títulos e Documentos. Deve-se dar preferência aos Compromissos de Compra e Venda ou Contratos Particulares que, em geral, expressam a realidade da transação efetuada. As escrituras definitivas ou transcrições em registros de imóveis, por sua vez, nem sempre se constituem em dados seguros para uma avaliação, muitas vezes expressando valores inferiores ao real, quer objetivando uma redução nos impostos incidentes sobre as transações imobiliárias e respectivos registros, quer por outras conveniências das partes envolvidas na transação.

Quanto às ofertas, deve-se ter em mente que os profissionais de vendas do ramo imobiliário enfrentam uma concorrência em seu próprio meio. Assim, não raras vezes, o avaliador pode ser tido como um *corretor disfarçado*, ocasião em que os dados sobre o imóvel à venda podem ser fornecidos de forma distorcida. Portanto, não devemos alicerçar nossa avaliação em uma única fonte de informação, mas tanto quanto possível, em elementos advindos de vários informantes.

Os dados coletados deverão ser vistoriados pelo avaliador, ocasião em que as informações antes obtidas serão aferidas e complementadas de forma a estabelecer o grau de similaridade com o imóvel avaliando (em especial quanto à sua situação, destinação, grau de aproveitamento e às características físicas) e a possibilitar ao profissional formar sua convicção de valor.

A Norma Para Avaliação do IBAPE/SP, entre outras recomendações, preceitua nas avaliações de Nível Normal :

7.5.2- A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto:

a) à correta identificação dos elementos comparativos, devendo constar o endereço completo e a especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;

b) à isenção e identificação das fontes de informação de forma a permitir sua conferência;

c) ao número de elementos efetivamente utilizados maior ou igual a 5 (cinco);

d) à sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito a sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas;

e) à sua contemporaneidade, obeservado o previsto no ítem 7.5.7

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540 /99
Fls. 35
a)

7.4.2.2 - Pesquisa - Identificação dos Elementos

Recomenda-se que a identificação dos elementos comparativos, quanto à localização, seja feita com base na codificação oficial do município onde se localiza o imóvel avaliando. Esta codificação, normalmente, consiste em uma planta da cidade, em que a mesma é subdividida em diversas regiões ou setores, com suas quadras numeradas, servindo, entre outros, para o lançamento dos valores fiscais, visando a combrança dos impostos territoriais urbanos.

No município de São Paulo, temos o Mapa Oficial da Cidade - MOC e a Planta Genérica de Valores, esta última acompanhada de uma listagem dos logradouros e quadras, com os respectivos valores fiscais.

Assim, através do número do **setor** e da **quadra**, identificamos a localização do elemento comparativo.

Os valores listados, também denominados de ***índices fiscais***, representam os valores unitários de terreno (R$/m^2) estabelecidos pela prefeitura, para cada local, através de pesquisa de mercado. Como veremos adiante, estes índices podem ser tomados por base quando da análise dos dados de mercado e, neste caso, devem constar da relação dos elementos comparativos.

Abaixo, um modelo de apresentação de um elemento comparativo:

Elemento Nº	1
Local	rua do Paraíso (ao lado do nº 231)
	Setor: 38 - Quadra: 30 - Indice Fiscal:168,90 - Z: 3
	todos melhoramentos públicos
Situação	meio de quadra - uma frente
Área	450,00m^2
Frente	16,00m
Preço	R$180.000,00 à vista
Fonte	Imobiliária Denver - Sr. Carlos Abreu - Rua Castanheiras, nº 15 - Tel.: 61.0000

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540,99
Fls. 36
a)

Origem	placa no local
Data	23 de dezembro de 1995
Observações	terreno vago - perfil plano - solo seco - em nível com a rua.

7.4.3 - Análise e Homogeneização dos Elementos Comparativos

7.4.3.1- Preço Unitário

Como os preços pesquisados se referem à diferentes metragens de terrenos, devemos estudar os preços unitários de oferta:

$$\frac{\text{Preço do Terreno (R\$)}}{\text{Área do terreno (m}^2\text{)}} = \text{preço unitário (R\$/m}^2\text{)}$$

7.4.3.2- Preço à Vista e Fator de Oferta

Caso a oferta seja para "venda à prazo", o preço deverá ser transformado em "valor à vista" através das regras de matemática financeira aplicáveis (Capitulo 5).

Aos preços de oferta deverá ser aplicada uma taxa de desconto, a fim de atender à natural elasticidade dos negócios, sempre que o profissional constatar, no mercado imobiliário, a pertinência da mesma, assim como sua ordem de grandeza.

A este desconto denomina-se **fator de oferta (Ff)**.

7.4.3.3- Tratamento dos Elementos

Os terrenos pesquisados terão ainda entre si (e com o imóvel que estaremos avaliando) diferentes formatos, localizações, etc.., que impossibilitam uma comparação direta, apenas de seus preços unitários.

Teremos, pois, que "trazê-los" a um denominador comum, ou seja, teremos que proceder à **homogeneização dos elementos**.

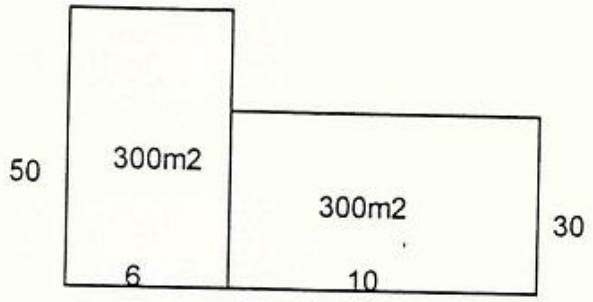
É preciso definir, portanto, o denominador comum ou a **situação paradigma**, ótica sob a qual todos os comparativos serão analisados, levando-se em conta os atributos ou variáveis que influenciam na formação dos valores dos terrenos.

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540.99
Fls. 37
a)

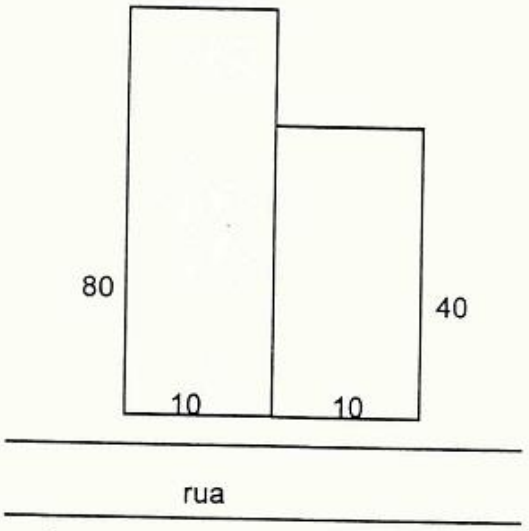
7.4.3.4 - Fatores de Forma

A primeira variável, facilmente identificável, que influencia na formação do valor de um terreno é seu formato, pois, entre outros aspectos, dele dependerá o aproveitamento (econômico) que poderá ser dado ao lote.

Tomemos, por exemplo, dois terrenos situados na mesma rua, vizinhos e de mesma área, porém com medidas de frente e de fundos diferentes. Como já é intuitivo, constata-se no mercado imobiliário que estes terrenos, embora de mesma área, terão valores diferentes:



Também podemos supor dois terrenos com frentes de mesma extensão, mas o primeiro perfazendo 800,00m^2 e o outro 400,00m^2,



C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 546,
Fls. 35
a) ...

é intuitivo que, embora o primeiro terreno possua duas vezes mais área que o segundo, seu valor não será o dobro daquele, porque as facilidades de acesso às partes dos fundos diminuem, progressivamente, com o aumento da sua profundidade.

Observados determinados limites, adiante estudados, verifica-se no mercado imobiliário que **o valor de um lote decresce com o aumento de sua profundidade e cresce com o aumento de sua testada**, em função das melhores facilidades de acesso e de aproveitamento do mesmo.

Excetuando-se casos especiais e/ou terrenos de configurações particulares, a forma dos lotes urbanos, não industriais, é estudada com base nas suas medidas de frente e de fundos, **levando-se em conta o aproveitamento economicamente recomendável** para o local de situação do lote.

Assim, a primeira tarefa é identificarmos para qual intervalo de profundidade e para qual medida de frente, os terrenos situados no local da avaliação permitem este aproveitamento, **de acordo com a ocupação predominante do local avaliando e respeitadas as imposições legais.**

Estes parâmetros denominam-se "Profundidades Limites" (Pmi, Pma) e "Frente de Referência" (Fr) , respectivamente.

Salvo os casos de regiões heterogêneas, onde tais parâmetros devem ser obtidos estatisticamente, sua definição é facilitada pela **Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos/IBAPE,** que indica para a cidade de São Paulo:

Z	OCUPAÇÃO	Fr	Pmi - Pma
1	residências isoladas de padrão elevado.	16,00m	30,00m - 60,00m
2	apartamentos e escritórios de padrão elevado.	20,00m	30,00m - 60,00m
3	comércio de intensidade alta	10,00m	20,00m - 40,00m
4	residências de padrão médio e/ou comércio de densidade média	10,00m	25,00m - 40,00m
5	apartamentos/escritórios de padrão médio	16,00m	25,00m - 50,00m
6	residências de padrão modesto	10,00m	15,00m - 30,00m

Deve-se observar que a classificação das Zonas "Z" das Normas não devem ser confundidas coma as zonas pertinentes ao zoneamento urbano.

Denomina-se de **terreno paradigma, com frente Fr e profundidade variando de Pmi à Pma** o lote ideal para a zona em que estamos desenvolvendo a avaliação.

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 590/99
Fls. 39
a)

Assim, **comparativamente ao nosso terreno paradigma**, lotes com **frentes superiores** à "Fr", **valerão mais;**

lotes com **frentes inferiores** à "Fr", **valerão menos**

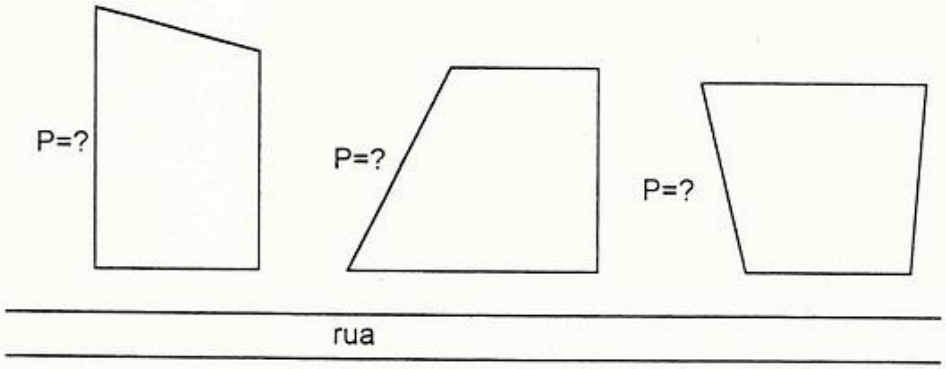
e

terrenos cuja **profundidade não esteja contida no intervalo** estabelecido (Pmi-Pma), **valerão menos.**

A homogeneização, quanto às dimensões de frente e de fundos, consiste, portanto, em *transportar* os elementos comparativos para as condições do terreno paradigma, nosso denominador comum.

7.4.3.5 - Profundidade Equivalente e Frente Projetada

Tendo em vista que, não raras vezes, os terrenos possuem formas variadas,



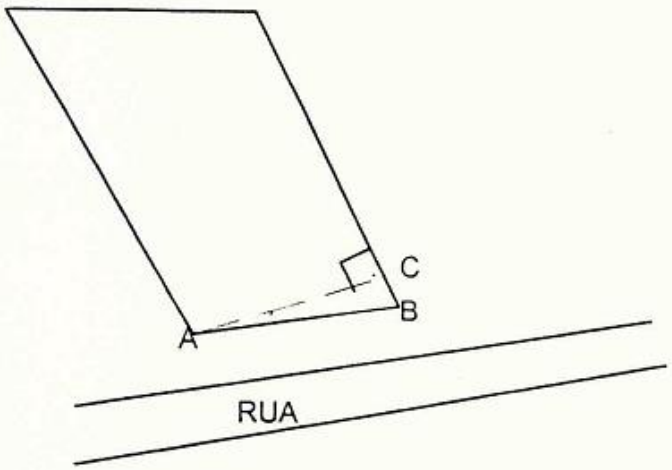
surge a dificuldade de qual profundidade P considerar no estudo de seu valor.

A vista disto, no período de 1929 à 1938, o engenheiro Luiz Carlos Berrine, precursor da engenharia de avaliações no Brasil, introduziu o termo de fundo equivalente ou Profundidade Equivalente (Pe):

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540 / 99
Fls. 40
a)

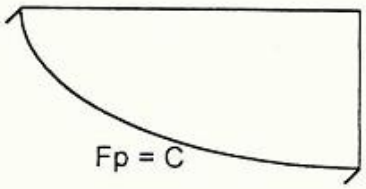
$$Pe = \frac{\text{Área do terreno}}{\text{frente do terreno}} \Rightarrow Pc = \frac{At}{F}$$

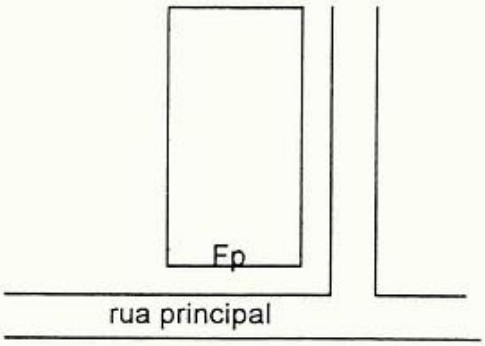
Para aplicação da fórmula, considera-se a Frente Projetada (Fp) do terreno, ou seja, a projeção da frente sobre a normal a um dos lados, quando ambas as divisas são oblíquas no mesmo sentido;



Frente Efetiva ou Real do Terreno = AB
Frente Projetada : Fp = AC

e a corda, no caso de frente em curva, e a medida do fundo, em lotes de esquina com as laterais paralelas:





Assim, para um dado terreno com área de 380,00m^2 e frente projetada Fp=12,00m, calculamos sua profundidade equivalente como sendo:

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540 / 99
Fls. 41
a)

Pe = 380,00/12,00 = Pe = 31,67m.

Portanto, o estudo comparativo dos lotes será feito com base em sua profundidade equivalente e sua frente projetada, considerando-se, obviamente, sua área real.

7.4.3.6 - Coeficiente de Profundidade

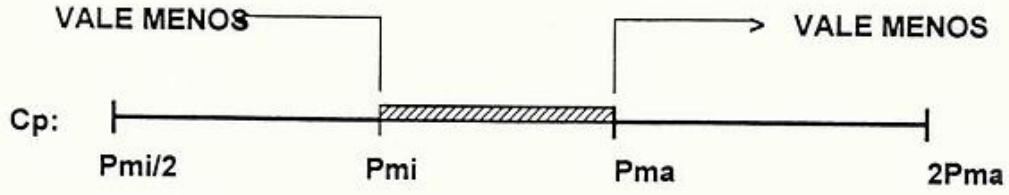
Conforme já exposto anteriormente, iremos *transportar* os lotes comparativos para a situação de nosso terreno paradigma.

No caso da profundidade, este *transporte* é feito admitindo-se que a distribuição de valor ao longo da profundidade do terreno segue uma lei parabólica (Hipótese de Harper), expressa pelo coeficiente de profundidade (Cp), que relaciona as profundidades de nosso terreno paradigma com a do lote comparando, ou seja, o coeficiente é dado pela raiz quadrada do quociente das profundidades:

$$Cp = (P1/P2)^{0,50}$$

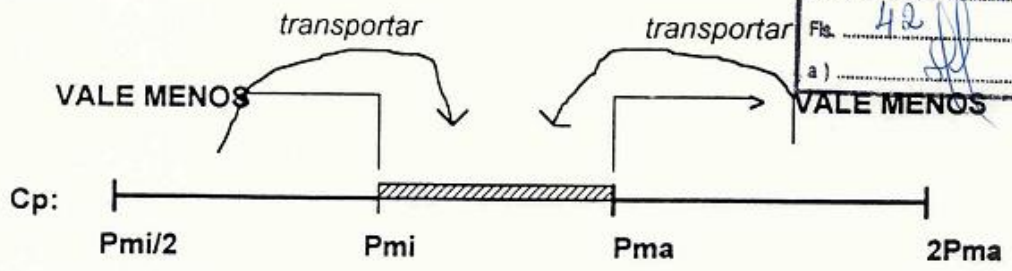
Na aplicação da fórmula, os valores das profundidades devem se restringir desde a metade de nosso limite mínimo (*Pmi/2*) até o dobro do limite máximo (*2xPma*), que representam os limites para os quais os lotes se tornam inaproveitáveis ou permitem seu máximo aproveitamento, respectivamente.

Na transposição dos elementos, basta lembrar que lotes cuja **profundidade equivalente não esteja contida no intervalo** (Pmi-Pma), **valerão menos** que nosso terreno paradigma:



Valendo menos, para que estes terrenos sejam *transportados* para a nossa situação paradigma, eles deverão ser valorizados

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540 / 99
Fls. 42
a)



e, portanto, nesta hipótese, o coeficiente de profundidade deverá ser maior que 1,0; ou seja, na fórmula teremos:

P1 > P2 para que tenhamos Cp > 1,0.

A profundidade equivalente do terreno deve ser comparada com o limite de profundidade mais próximo, ou seja:

Se Pe<Pmi, na fórmula iremos relacionar Pe e Pmi;

Se Pe>Pma, na fórmula iremos relacionar Pe e Pma.

Assim, se quizermos *transportar* um terreno com profundidade equivalente igual à 50,00m, na hipótese de que nossa situação paradigma seja de Pmi=25,00m e Pma=40,00m, o coeficiente de profundidade a ser aplicado ao valor do lote seria dado por:

$Cp = (50/40)^{0,50} = 1,1180.$

7.4.3.7 - Coeficiente de Frente

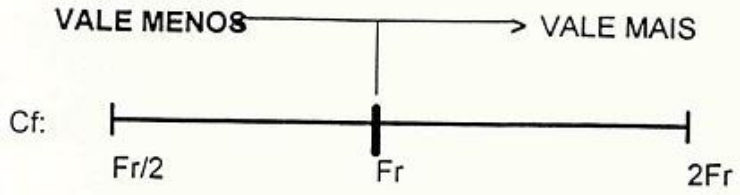
Dentre as hipóteses formuladas para a variação do valor do terreno em função de sua largura, a mais aceita é de que esta distribuição se dá através da raiz quarta da relação entre as testadas dos lotes comparandos:

$Cf = (F1/F2)^{0,25}$

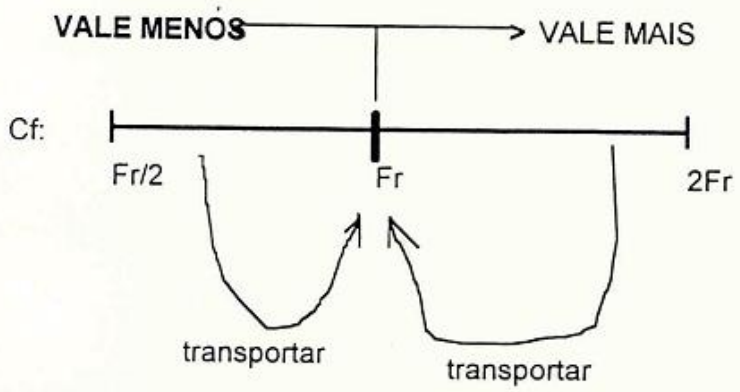
C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540/94
Fls. 43
a)

Também nesta expressão, os valores da frente deverão ser limitados; no caso, entre a metade e o dobro da frente de referência, limites de aproveitamento do lote.

Os lotes com testadas diferentes a de referência poderão valer mais ou menos que o lote paradigma, conforme sua testada seja maior ou menor que Fr.



Na hipótese da testada do comparativo ser maior que Fr, no *transporte* o lote deverá ser desvalorizado e, portanto, o coeficiente de frente deverá ser inferior à unidade (F1<F2); em caso contrário, o comparativo deverá ser valorizado e, portanto, devemos ter na fórmula F1>F2.



Exemplificando, na hipótese de nosso terreno paradigma possuir Fr = 10,00m, para *transportarmos* um comparativo cuja testada seja igual à 6,00m, o coeficiente de frente a ser aplicado, será:

$Cf = (10/6)^{0,25} = 1,1362 \Rightarrow Cf > 1,0$

Exemplo Prático

Seja a hipótese de estarmos efetuando uma pesquisa numa região que se enquadra na Z.4 da Norma/IBAPE,

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540 / 99
Fls. 44
a.l.

Z	OCUPAÇÃO	Fr	Pmi - Pma
4	residências de padrão médio e/ou comércio de densidade média	10,00m	25,00m - 40,00m

tendo sido pesquisado o seguinte terreno, em oferta para venda no mercado imobiliário, vizinho ao nosso imóvel avaliando:

Preço de Venda	:R$60.000,00 à vista
Área	:560,00m^2
Frente (Real = Projetada)	:12,00m
Situação	: meio de quadra; uma frente.

Admitindo-se que as consultas ao mercado levaram-nos a concluir que existe um desconto da ordem de 10% entre os valores de oferta e o valor pelo qual efetivamente ocorrem os negócios (Ff = 0,90), pede-se calcular o valor unitário, homogeneizado, deste comparativo.

a. Preço Unitário de Oferta:

b. Redução do Valor à Vista

c.Coeficiente de Frente

Como o lote comparativo possui uma frente.....que a de referência, ele vale.....que o lote paradigma; portanto, para que ele seja transportado às condições do paradigma, este elemento deve ser....., ou seja, o coeficiente de frente deve ser.....que a unidade.

$Cf = (\text{----------})^{0,25} =$

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540/04
Fls. 115
a) .....

4. Profundidade Equivalente

Pe = ---------- =

5.Coeficiente de Profundidade

Como o lote comparativo possui uma profundidade equivalente que ..... no intervalo de referência, ele vale.....que o lote paradigma; portanto, para que ele seja homogeneizado para as condições do paradigma, este elemento deve ser....., ou seja, o coeficiente de profundidade deve ser.....que a unidade.

Cp = (----------)^{0,50} =

6.Valor Unitário Homogeneizado (Vu)

Vu =

Vu =

Vu = R$...../m^2.

7.4.3.8- Fator de Transposição

Como visto no tópico "7.4.2.2", os valores ou *índices fiscais*, lançados para a cobrança de impostos, representam os valores unitários de terreno (R$/m^2) estabelecidos pela prefeitura, para cada local, através de pesquisa de mercado. Verificada a coerência dos mesmos e observadas as demais recomendações das Normas do IBAPE , estes índices podem ser tomados por base para o *transporte* dos valores dos terrenos de um local para outro.

Assim, em nossa situação paradigma, além da frente de referência e do intervalo de profundidade, devemos estabelecer o índice fiscal de referência. Recomenda-se que este índice seja o do local do imóvel que estamos avaliando.

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540, 99
Fls. 116
a)

Todos os comparativos, portanto, serão *transportados* mediante a proporção entre os índices fiscais do imóvel avaliando e do comparativo.

7.4.3.9- Coeficiente de Valorização de Esquina

Salvo casos particulares, os terrenos de esquina ou com frentes múltiplas valem mais que os lotes de uma única frente. Nestes casos, devem ser analisados como tendo uma única frente, computando-se, em razão das demais, o coeficiente de esquina ou outras frentes (Ce), obtido pela seguinte fórmula,

Ce = [(Cz+20)F1V1 + F2V2+.....+FnVn/20F1V1, onde:

Cz = constante, definida nas Normas conforme a zona de avaliação;

F1 = frente principal do terreno, testada para via pública de maior valor, ou testada menor no caso de ruas de igual valor, ou ainda, testada que corresponda ao maior valor como lote de uma frente nos terrenos de esquina;

F2,..Fn: frentes secundárias;

V1,V2,...Vn: unitários das frentes principal e secundárias;

observando-se os limites de aplicação e as recomendações estabelecidas nos ítens 8.2.27 à 8.2.2.11 das Normas do IBAPE.

Exemplo : seja o terreno comparativo situado na zona Z4 da Norma,

Local	: rua A, esquina rua B
Preço de Venda	:R$80.000,00 à vista
Área	:480,00m^2
Frentes (Real = Projetada)	:12,00m para rua "A" e 40,00m para a rua "B".
Indices Fiscais	: 150,00 p/ rua A e 110,00 p/ rua B.

o cálculo do coeficiente de esquina obedecerá a seguinte sequência:

a. frente principal:

Será aquela voltada para a rua A, que é a de maior valor (IFA=150 > IFB = 110).

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540 / 99
Fls. 47
a 1

DANIEL

COMAVI

COM. DE MÁQUINAS E VISUAIS LTDA.

AV. Leôncio de Magalhães, 1323 - Fone: 299.4033 (PABX) - Fax: 290.4212 - SP

FIRMA: Copiadora Thebas

ENDEREÇO: R. Teodoro Sampaio, 2534

PRAÇA: Pinheiros FONE: 210-3641

DATA: 15.04.96

CHAMADO ASSISTÊNCIA TÉCNICA Nº 1267

MÁQUINA MODELO: CP5400

SÉRIE Nº 315.8471 MEDIDOR:

DEFEITO: apresenta sinal de manutenção

HISTÓRICO SERVIÇO EXECUTADO:

CHEGADA	SAÍDA	
HS	HS	TAXA DA VISITA
HORAS TRABALHADAS		MÃO DE OBRA: Contrato até 20/08/96
		DIVERSOS
		TOTAL

SÃO PAULO, 15/04/96

ASS. DO CLIENTE

ASS. DO TÉCNICO

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540 99
Fls. 48
a)

b. limites da extensão da frente (Norma IBAPE)

Fr = 10,00m.

c. coeficiente de esquina

Ce = [(1+20)10x150 + 10x110]/20x10x150

Ce = 1,09 , dentro do limite de aplicação (Ce ≤ 1,10)

d. área de influência (Norma IBAPE)

Fp(≤Fr) x Pe (≤Pmi)

Pe = 480/12 = 40 e Pmi = 25,00m
Fp = 12,00m e Fr = 10,00m

portanto:

área de influência: = 10 x 25 = 250,00m^2.
área restante = 480,00 - 250,00 = 230,00m^2.

Assim, embora o terreno possua uma área de 480,00m^2, apenas 250,00m^2 serão influenciados pela situação de esquina.

Para *transportarmos* este valor à nossa situação paradigma (Z4 e Indice Fiscal = 140,00) teremos:

Vu = (R$80.000,00/(250,00 x 1,09 + 230,00)m^2 x 0,90 x (10/12)^{0,25} x 1,0 x 140/150

Vu = R$127,77/m^2.

7.4.3.10 - Topografia e Consistência dos Terrenos

A topografia e consistência dos terrenos podem acarretar valorização ou desvalorização aos mesmos, em função da influência destes parâmetros no aproveitamento do lote.

Nas zonas urbanas, normalmente tais aspectos encontram-se computados nos índices fiscais utilizados para transporte dos valores. Na hipótese de se verificar a procedência da aplicação de coeficientes de correção para atender à topografia e/ou consistência do terreno, deverão ser observadas as recomendações estipuladas nos ítens 8.2.2.13 e 8.2.2.14 da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos/IBAPE.

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540 / 99
Fls. 49
a)

7.5 - Cálculo do Valor de Venda do Lote

Uma vez coletados os elementos comparativos de mercado e homogeneizados mediante os critérios acima estudados, calcula-se a média saneada dos valores, que representará o unitário de terreno válido para a situação paradigma.

Ao aplicar este unitário, devemos *transporta-lo* para as condições do terreno cujo valor pretendemos calcular (situação paradigma =>(*transporta* para)=> situação do lote avaliando).

Supondo-se que o unitário médio final, obtido em pesquisa, seja Vu = R$150,00/m^2, válido para a situação paradigma de terrenos com frente de 10,00m , profundidade variando de 25,00m à 40,00m e índice fiscal IF = 100,00

e

que o lote avaliando possui uma área de 620,00m^2, com frente projetada de 15,00m, situando-se em meio de quadra, com frente para rua com IF = 100,00, **seu valor unitário de venda** (também denominado de *valor do metro quadrado médio* do lote) será:

$$Vum = R\$150,00/m^2 \times (15/10)^{0,25} \times (40/41,33)^{0,50} = R\$163,31/m^2$$

que, aplicado à área do terreno, fornece para seu valor de venda:

$$Vt = 620,00m^2 \times R\$163,31/m^2$$

$$Vt = R\$101.252,00.$$

8. Avaliação de Benfeitorias Urbanas

8.1. Introdução

Na avaliação de benfeitorias deverão ser levados em consideração os seguintes elementos: finalidade, características construtivas, dimensões, conservação, obsoletismo físico e funcional, idade.

As construções residenciais ou para escritórios são normalmente avaliadas pelo custo de reprodução.

A Cia. do Metropolitano de São Paulo S.A. utiliza nas suas avaliações os custos do metro quadrado médio de construção fornecido pelo Sinduscon (Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo), que serve à determinação de valores de residências térreas e edifícios de vários andares.

Para as indústrias e outros tipos de construção, o valor unitário será o resultante de orçamentos sumários ou à partir de valores trazidos por publicações especializadas, dentre as quais a revista Construção-São Paulo da Editora Pini.

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540/99
Fls. 50
a)

8.2. Características construtivas

Para efeito de avaliação, costumamos classificar as benfeitorias nos seguintes tipos:

Pobres: São as residências mais econômicas. De alvenaria de tijolos, com um pavimento e, muitas vezes, construídas com argamassa de barro e sem reboco externo, têm geralmente, dois cômodos, cozinha, privada externa com ou sem chuveiro. Os pisos são todos cimentados e o forro ou é de "madeirit" ou inexiste, aparecendo apenas telha vã; as barras são a óleo ou lisas, de cimento ou de tinta impermeável (à base de plástico ou de látex); pintura a meia têmpera nos dormitórios ou, mesmo caiação simples, como nas demais peças; esquadrias de pinho baratas e pontos simples de luz elétrica com soquete de chave.

Modestas: São semelhantes às residências pobres, porém com alguns melhoramentos: pisos de tacos de peroba de segunda ou
assoalho de tábuas, nos cômodos principais, algumas barras de azulejo, cerâmica vermelha ou cimentado vermelhão na cozinha e no banheiro, forro de tábuas de pinho macho e fêmea ou de estuque, esquadrias, instalações sanitárias e elétricas modestas.

Médias inferiores: Térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, compostas de sala, dois ou três dormitórios, banheiro e cozinha, W.C. externo para empregada. Seu acabamento é econômico e simples. Não há possibilidade de descrevê-lo, pois, varia segundo a época em que o imóvel foi construído.

É necessário na avaliação reportar-se à época em que o imóvel foi construído, pois um acabamento sofisticado há alguns anos atrás pode parecer inferior em confronto com as novidades construtivas que aparecem no mercado.

Médias comerciais: Térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, compostas de sala, dois ou três dormitórios, banheiro, lavabo, cozinha, quarto e W.C. para empregada, além de um eventual abrigo ou garagem para automóvel. Seu acabamento é econômico e simples, porém bom. Pelas mesmas razões expostas no enquadramento anterior, não há condições de descrever o acabamento.

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº. 540 / 99
Fls. 51

Médias superiores: Térreas ou com dois pavimentos, em geral isoladas ou semi-isoladas, comumente compostas de: sala, três ou mais dormitórios, dois banheiros, lavabo social, copa e cozinha, quarto e W.C. para empregada, lavanderia e garagem ou abrigo para um ou dois automóveis. Casas antigas poderão ter apenas um banheiro. O acabamento também não será descrito em detalhes, sendo certo, porém, que este tipo de residência apresenta fachadas tratadas e sobre revestimentos de material de primeira qualidade.

Finas: Isoladas de ambos os lados, em terrenos de boas proporções, resultando o projeto arquitetônico definido, compostas de: hall, living, sala de jantar, escritório, salão de inverno ou biblioteca, lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, apartamento de empregadas, garagem ou abrigo para três ou mais automóveis, podendo ter piscina. Acabamento compatível com a construção.

Luxo: São residenciais construídas em terrenos de grandes proporções, com requintes de acomodações e de acabamento que superam o padrão "Fino". Inexiste um limite superior de preço para este tipo de residência.

8.3. EXEMPLO DE ORÇAMENTO

O modelo que segue ilustra um orçamento.

Ítem	RS	%
Despesas Iniciais	30.115,00	2,90
Serviços Gerais	46.875,00	4,50
Infra Estrutura	81.384,00	7,85
Estrutura	226.600,00	21,86
Paredes e Painéis	39.900,00	3,85
Conertura e Impermeabilização	15.724,00	1,50
Revestimentos	59.326,00	5,70
Esquadrias de Madeira	9.790,00	1,00
Esquadrias Metálicas	26.744,00	3,55
Pavimentação	37.485,00	3,60
Instalações Elétricas	75.774,00	7,31
Instalações Hidráulicas	61.044,00	5,88
Aparelhos Sanitários	12.440,00	1,20
Pintura	37.524,00	3,62
Vidros	6.584,00	0,65
Limpeza	2.500,00	0,25
Serviços Complementares	-	-
Elevador	49.400,00	4,78
Custo Direto (Subtotal)	829.300,00	80,00
Custos Indiretos (25% dos custos diretos)	207.325,00	20,00
CUSTO TOTAL DA CONSTRUÇÃO	**1.036.625,00**	**100,00**

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540.99
Fls. 52

Ao lado de cada ítem do orçamento está assinalada a porcentagem sobre o total do custo da construção. Em caso de obras inacabadas, bastaria deduzir o preço dos serviços faltantes.

Em casos especiais, pode ser utilizada a seguinte fórmula:

$$OF = C + \frac{OE + (OFe - OFa) + OI}{S} \times (1 + F)(I + A)(I + L)$$

C = custo do metro quadrado do Sinduscon, publicado;
OE = orçamento para elevadores;
OFe= orçamento das fundações efetivamente usadas;
OFd= orçamento das fundações diretas (cerca de 3% de C);
OI = orçamento de instalações especiais;
S = área construída calculada segundo os critérios da NBR-12721 (antiga NB.140)*
F = taxa de custo financeiro para o período de obras;
A = taxa de administração da empresa;
L = taxa de lucro da empresa;
OF = orçamento final

(* Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifício em condomínio, da Assosciação Brasileira de Normas Técnicas.)

8.4. Valores das Edificações

Eng. José Fiker

Para determinação de valores das edificações, a NBR-12721/1992 recomenda que se utilizem tabelas de custos de construções eleboradas por Sindicatos das Indústrias de Construção Civil de cada Estado.

No Estado de São Paulo, em particular, existe a Tabela do SINDUSCON - Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo, com divisões para 2 e 3 dormitórios, padroes baixo, normal e alto e para edificações com 1, 4, 8 ou 12 pavimentos.

Pelo fato de a Tabela possuir valores para edificações com 1 pavimento, ela pode ser utilizada na determinação de valores de residências térreas, além de edifícios de vários andares. Entretanto, não se presta para a avaliação de galpões industriais e não é suficientemente bem detalhada para a determinação de valores de casas.

Por essa razão, sugerimos a adoção de valores trazidos por publicações especializadas, dentre as quais a revista Construção-São Paulo da Editora Pini.

De acordo com o explicativo fornecido pela Editora Pini, são as seguintes as características dos padrões de construção por ela tabelados:

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL 640/99
Fls. 53
a)

1. *EDIFICAÇÃO HABITACIONAL*

1.1. Residência Padrão Fino

. Residência térrea com área construída total de 250,00m2.
. Estrutura convencional em concreto armado e laje de cobertura impermeabilizada.
. Alvenaria de elevação com tijolos comuns de barro.
. Revestimento interno: pisos e paredes dos banheiros e cozinha em mosaico vidroso; nas demais dependências, paredes com pintura látex sobre massa corrida e pisos em assoalhos de tábuas, mármore e carpete.
. Revestimento externo: pintura látex acrílico sobre massa corrida e silicone sobre concreto aparente.
. Vidros comuns em caixilhos e temperados com ferragens.

Valor = R$ 446,55/m2 (jan/96)

Sugestão: Acrescer 30% para BDI, projetos, cópias, orçamentos, movimentos de terra, paisagismo. Aplicar fator de comercialização sobre a soma do custo do terreno mais o custo das benfeitorias.

1.2. Residência Padrão Médio

. Residência assobradada com área construída total de 215,00 m2.
. Estrutura convencional em concreto armado e lajes pré-fabricadas
. Alvenaria de elevação com tijolos cerâmicos furados.
. Revestimento interno: pisos dos banheiros e cozinha em cerâmica esmaltada com paredes revestidas até o teto com azulejos decorados, nas demais dependências, paredes com pintura látex sobre massa corrida e pisos em tacos de madeira e escadas em granilite
. Revestimento externo: pintura látex PVA sobre massa corrida.
. Cobertura: telhas cerâmicas francesas sobre estutura de madeira.
. Vidros comuns em caixilhos de ferro e madeira com pintura esmalte ou verniz.

Valor = R$ 355,52/m2 (jan/96)

Sugestão: Acrescer 30% para BDI, projetos, cópias, orçamentos, movimentos de terra, paisagismo. Aplicar fator de comercialização sobre a soma do custo do terreno mais o custo das benfeitorias.

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540/99
Fls. 54
B)

1.3. Residência Padrão Popular

. Residência térrea com área construida total de 63,00m2.
. Estrutura convencional em concreto armado e lajes pré-fabricadas
. Alvenaria de elevação com blocos de concreto.
. Revestimento interno: pisos dos banheiros e cozinha em cerâmica comum com paredes revestidas até 1,80m com azulejos brancos, nas demais dependências, paredes com caiação sobre massa grossa desempenada e pisos em tacos de madeira.

Valor = R$ 256,48/m2 (jan/96)

Sugestão: Acrescer 30% para BDI, projetos, cópias, orçamentos, movimentos de terra, paisagismo. Aplicar fator de comercialização sobre a soma do custo do terreno mais o custo das benfeitorias.

2. *EDIFICAÇÃO INDUSTRIAL*

2.1. Galpão Industrial com Setor Administrativo Acoplado

. Área construída total 1553,50m2.
. Estrutura convencional em concreto armado.
. Fechamento lateral com blocos de concreto, estrutura metálica e telhas onduladas de fibrocimento.
. Revestimento interno: piso do banheiro em cerâmica comum com paredes revstidas em azulejos brancos até o teto, piso do setor administrativo com carpete e paredes com pintura látex sobre massa groassa desempenada, no galpão, piso de alta resistência e pintura látex sobre massa grossa desempenada e faixa com pintura a óleo.
. Revestimento externo: pintura látex sobre massa grossa desempenada.
. Cobertura: no setor administrativo, estrutura de madeira e no galpão estrutura metálica com telhas onduladas de fibrocimento.
. Vidros comuns em caixilhos de ferro com pintura esmalte.

Valor = R$ 240,00/m2 (abril/95)

Sugestão: Acrescer 30% para BDI, projetos, cópias, orçamentos, movimentos de terra, paisagismo. Aplicar fator de comercialização sobre a soma do custo do terreno mais o custo das benfeitorias.

No caso de Edifícios de Apartamentos e Escritórios, sugerimos a aplicação da Tabela do SINDUSCON - Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo.

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº. 540 .99
Fls. 55

UNIDADE AUTÔNOMA COM 2 QUARTOS:

PAV	BAIXO (R$/m2)	NORMAL (R$/m2)	ALTO (R$/m2)
1	493,75	582,58	662,11
4	357,16	443,02	559,30
8	353,15	439,05	552,04
2	343,57	430,91	543,31

(jan/96):

UNIDADE AUTÔNOMA COM 3 QUARTOS

PAV	BAIXO(R$/m2)	NORMAL (R$/m2)	ALTO(R$/m2)
1	414,24	487,44	559,96
4	313,05	384,85	477,68
8	303,21	376,39	470,48
12	297,60	371,80	465,35

(jan/96):

Esta tabela deve ser multiplicada pela área equivalente do edifício, isto é, área dos diversos pavimentos ponderada segundo o seu valor:

. Garagem.....A x 0,5
. Térreo.....A x 1,0
. "Play-ground", piscina, etc.....A x 0,1
. Pavimentos tipo.....A x 1,0
. Caixa d'água, casa de máquinas...A x 0,3
TOTAL = ÁREA EQUIVALENTE

Ao preço obtido devem ser acrescidos:

. Fundações especiais.....= 5%
. Instalações especiais.....= 6%
. Elevadores.....= 5% por elevador

Sugerimos acrescentar 35% a título de BDI. Se o empreendimento for de menor vulto, diminuir essa porcentagem.

Sobre a soma do custo do terreno com o custo da construção incidem ainda:

. juros sobre o capital terreno: 6% ao ano durante o período de construção acrescido de 6 meses previstos para comercializacão.

. juros sobre o capital construção: 10% ao ano durante 6 meses previstos para a comercialização.

. custos administrativos: cerca de 10% do valor de venda.

. lucro do empreendimento: cerca de 10% do valor de venda.

Se o empreendimento for de menor vulto, diminuir as porcentagens dos custos administrativos e do lucro do empreendimento.

Para depreciação, sugerimos utilizar a Tabela de Ross-Neidecke em todos os casos. A referida tabela possui diferentes graus de estado de conservação dispensando o conceito de idade aparente que é extremamente subjetivo.

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540/99
Fls. 56

8.5. Depreciação de Imóveis

8.5.1 - Conceito

Depreciação é a perda de valor sofrida por um bem. Pode ser de ordem física ou funcional.

A de ordem física é decorrente do desgaste nas partes constitutivas desse bem. Esse desgaste pode ser resultado de avarias bruscas acidentais, como por exemplo um automóvel atingido por um maremoto; ou do uso constante através dos anos, provocando uma velhice material ou decrepitude.

A depreciação de ordem funcional pode ser provocada, no caso de bens imóveis, por uma inadequação, superação ou anulação. A inadequação dá-se por falhas no projeto, ou na execução, como por exemplo, uma casa em que se é obrigado a atravessar um dormitório para se chegar a outro; a superação é consequência do desenvolvimento de novas técnicas, aparecimento de novos materiais, como por exemplo, azulejo, ao invés de estuque lúcido, massa corrida ao invés de têmpera etc.; a anulação é o resultado da inadaptabilidade para outros fins, como por exemplo, o custo de um armazém que, por restrições de zoneamento, não pode funcionar no local em que foi construído e não pode ser adaptado para servir de residência ou outro qualquer uso conforme com o que é permitido a lei.

Medidas de proteção, conservação ou adaptação podem determinar o retardamento ou diminuição dos efeitos da depreciação; nunca, porém, eliminá-los.

A depreciação é fator importante na avaliação de um imóvel, pois, na classificação de padrão construtivo, leva-se em conta a época em que foi construído. Uma casa construída há 50 anos atrás, de características finas, na época, não pode ter o mesmo valor de mercado de uma casa fina nova. Entretanto no preço unitário a ser atribuído pode até ser o mesmo. Se é verdade que

uma casa fina moderna pode possuir equipamentos caríssimos, que não existiam há 50 anos atrás (sistemas de pressurização de água, sistema de ar condicionado central, modernos sistemas eletrônicos de alarme), também é verdade que casas finas antigas podem ser revestidas de material de luxo, importados, ou de detalhes artesanais cujos preços hoje são proibitivos, mas que fizeram o deleite de uma sociedade de determinada época conferindo-lhe um certo "status" social e que hoje se tornaram por vezes ridículos e fora de moda.

Tudo isso deve ser medido e ponderado e a depreciação determinará o preço final, levando em conta o obsoletismo funcional e o desgaste físico.

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540 /99
Fls. 57
a)

8.5.2. Cálculo

Existem inúmeros métodos para calcular a depreciação física e funcional das construções. Basicamente são divididos em:

a) Métodos baseados na idade e conservação do bem;

b) Métodos econômicos levando em conta critérios de amortização do capital investido
ou da variação de renda ao longo da vida útil do imóvel.

c) Métodos baseados na idade e estado de conservação:

Método da linha reta

Neste método, a depreciação é função da idade do bem com variação uniforme ao longo da vida útil. Seu cálculo, no caso de imóveis, é dado pela fórmula:

$$V_x = \left[0{,}20 + 0{,}80 \frac{n - x}{n}\right] V_a$$

onde:

V_x = valor que se quer determinar

0,20 = parte do valor correspondente ao resíduo (valor residual ou de demolição do imóvel) (V_r)

0,80 = parte do valor a ser depreciado

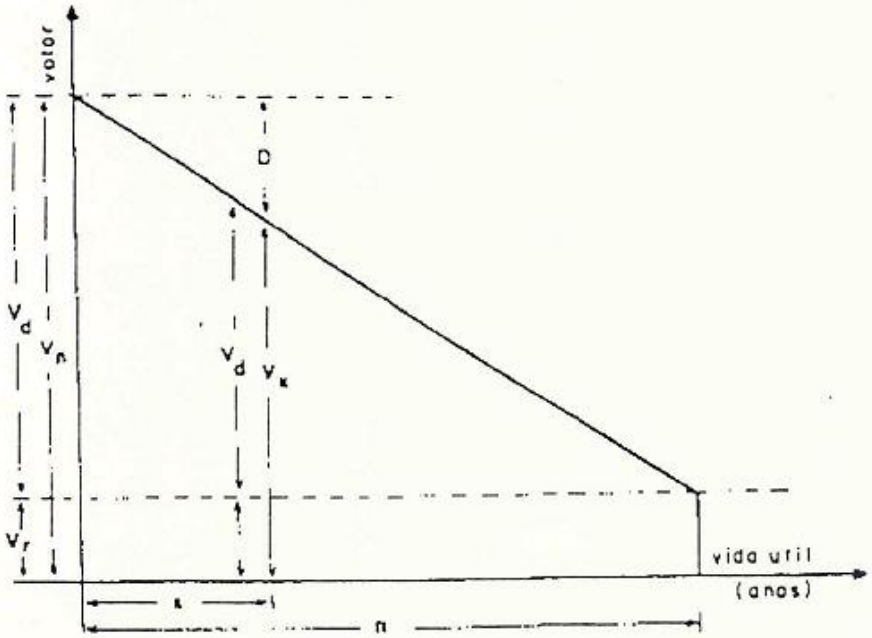
n = idade útil provável do imóvel

x = idade na época da avaliação

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540 / 99
Fls. 58
a)

V_n = valor de novo

Método da linha reta



Exemplo:

Um certo edifício, tendo uma vida útil previsível de 45 anos, está atualmente com 20 anos de uso, após sua construção. Seu valor por metro quadrado é de US$ 850,00. Com a aplicação da fórmula citada, chegamos ao seguinte resultado.

$$V_x = \left(0{,}20 + 0{,}80 \frac{n - x}{n}\right) V_n =$$

$$= V_x = \left(0{,}20 + 0{,}80 \frac{45 - 20}{45}\right) \text{US\$ } 850.00/\text{m2} =$$

$$= V_x = \text{US\$ } 547.77/\text{m2}$$

C. M. E. B. P.
PROT. CORR. Nº 540/99
Fls. 59
a)

O procedimento descrito corresponde ao cálculo de depreciação pelo método linear (da linha reta).

O procedimento descrito corresponde ao cálculo de depreciação pelo método linear (da linha reta). Uma variante do método da linha reta, estabelecida pela prefeitura municipal de São Paulo, é dada pela seguinte fórmula:

$$D = \frac{Ir - 5}{5} \times 7\%$$

onde: D = depreciação,
Ir = idade real ou estimada ou estimada do imóvel,
5 = Intervalo de cinco anos,
7% = depreciação dada ao imóvel durante o intervalo de cinco anos.

Chega-se, então, à tabela representada em gráfico por uma função linear .

Exemplo, o mesmo edifício com 20 anos de uso teria, segundo a fórmula da prefeitura, a seguinte depreciação:

$$D = \frac{20 - 5}{5} \times 7\% = 21\%$$

Ligeiramente inferior, portanto, à depreciação calculada pelo método anterior.

Existe ainda uma terceira tabela, bastante utilizada pelos peritos judiciais junto ao Fórum de São Paulo, que faz parte do estudo procedido pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento no.2/86 dos M.M. Juízes das Varas da Fazenda Municipal da Capital, que considera uma depreciação inversa à fórmula de juros compostos:

$$d = (i - r)n$$

onde: d = depreciação
r = razão (taxa de depreciação ao ano)
n = idade do imóvel

Existem inúmeros métodos para cálcular a depreciação física e funcional das construções. os três apresentados são os mais utilizados, ficando a critério do engenheiro avaliador aferir a incidência de outros fatores que possam acelerar ou atenuar a depreciação.

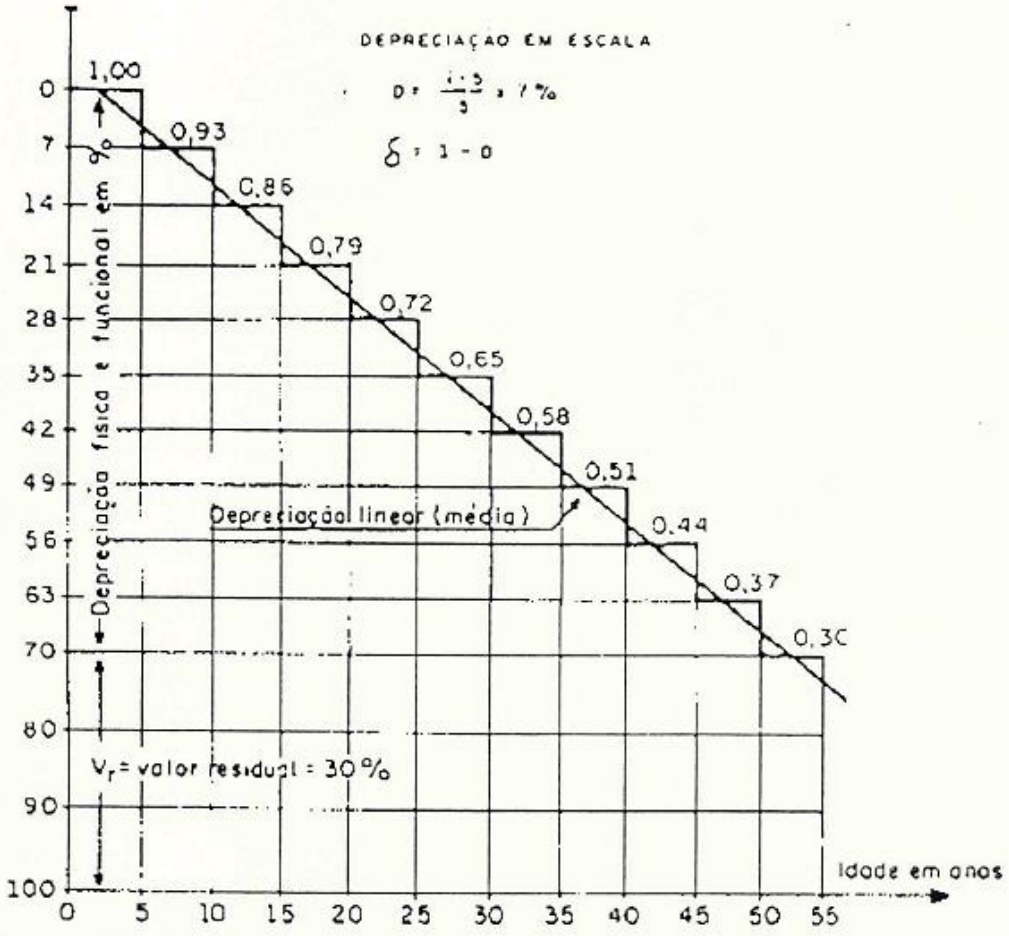
Não seria supérfluo insistir no fato de que cada imóvel é um caso específico a ser estudado e que o uso de fórmulas e tabelas serve apenas como instrumento auxiliar do profissional especializado no assunto, cuja formação técnica e bom senso serão decisivos para determinar qual o melhor critério a ser adotado para cada caso.

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540 99
Fls. 60
a)

Variante do método da linha reta

FATOR DE OBSOLETISMO
Prefeitura Municipal de São Paulo

TABELA DOS COEFICIENTES DE DEPRECIAÇÃO DOS PRÉDIOS PELA IDADE		
NUMERO DE ANOS	DEPREC. FISICA E FUNCIONAL	FATOR DE OBSOLETISMO
ATE 5	0	1,00
- 10	7%	0,93
- 15	14%	0,86
- 20	21%	0,79
- 25	28%	0,72
- 30	35%	0,65
- 35	42%	0,58
- 40	49%	0,51
- 45	56%	0,44
- 50	63%	0,37
Mais de 50	0%	0,30



C. M. E. B. P.
PROT. 540.99
Fls. 61

$$D = \frac{I - 5}{5} \times 7\% =$$

$$= D = \frac{20 - 5}{5} \times 7\% = 21\%$$

Portanto US$ 850.00 x 0,79 = US$ 671.50/m2

O que mostra que o critério é bastante generoso em relação ao outro método com imóveis até 20 anos.

Método do valor decrescente

"Diminisching balance method"

Por este método, o valor da benfeitoria diminui anualmente, segundo uma porcentagem fixa do valor inicial.

$$K_d = (1 - r)^n$$

onde:

K_d = coeficiente de depreciação
r = razão de depreciação
n = idade

Este método é empregado pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº. 3/81 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital, que apresentou a seguinte tabela, baseada nos paradigmas que se seguem:

Razões (%) a serem consideradas:

– barracos	4,0%
– residenciais proletárias rústicas/médias comerciais	1,5%
– residenciais médias super/luxo	2,0%
– apartamentos e escritórios	2,5%
– armazéns industriais	1,5%
– construções de madeira	4,0%

Notas:

1 - Nas construções de madeira e barracos, limitar o valor residual a 30%.
2 - O valor residual para todos os tipos de construção de alvenaria é de 20%.

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540,99
Fls. 62
a)

Coeficientes de depreciação

n \ R	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
1	990	985	980	975	970	965	960
2	980	970	961	951	941	931	922
3	970	955	942	927	913	898	884
4	960	941	923	903	885	867	849
5	951	927	904	881	858	837	815
6	942	913	886	858	832	807	782
7	932	900	868	834	807	789	751
8	923	886	851	816	783	757	721
9	914	873	834	796	760	726	692
10	904	860	818	776	758	700	664
15	860	798	738	683	633	586	542
20	818	739	667	602	543	490	442
25	778	686	604	530	466	410	360
30	740	636	546	467	400	342	294
35	703	589	493	389	343	287	240
40	669	546	446	362	294	240	195
45	636	507	402	319	254	201	159
50	605	470	364	280	217	168	130
55	575	436	333	240	190	141	106
60	548	405	298	218	160	117	086

Exemplo:

Conforme esta tabela, o edifício citado nos exemplos anteriores teria como valor:

US$ 850.00/m2 x 0,602 = US$ 511.70/m2

Como se vê, a depreciação é bastante rigorosa em relação aos demais critérios, atendendo a uma circunstância conjuntural de mercado.

Outros métodos

Os outros três métodos empregados em avaliações de maior precisão são o da parábola de Kuentzle, método de F. Ross e o critério de Heidecke. O método da parábola de Kuentzle apresenta menores depreciações na fase inicial e maiores na fase final, o que é compatível com o desgaste progressivo das peças de um edifício. O método de Ross, de emprego comum entre argentinos e europeus, situa-se numa posição intermediária entre o da parábola e o de linha reta. O critério de Heidecke considera os reparos sofridos pelo bem, planificando-os numa tabela graduada segundo seu estado de conservação; é um critério bastante útil na consideração de reformas substanciais que podem diminuir sensivelmente a depreciação se usado em combinação com os outros métodos.

As expressões numéricas de cada um desses métodos são dadas pelas seguintes fórmulas e tabelas e representadas pelos gráficos que se seguem:

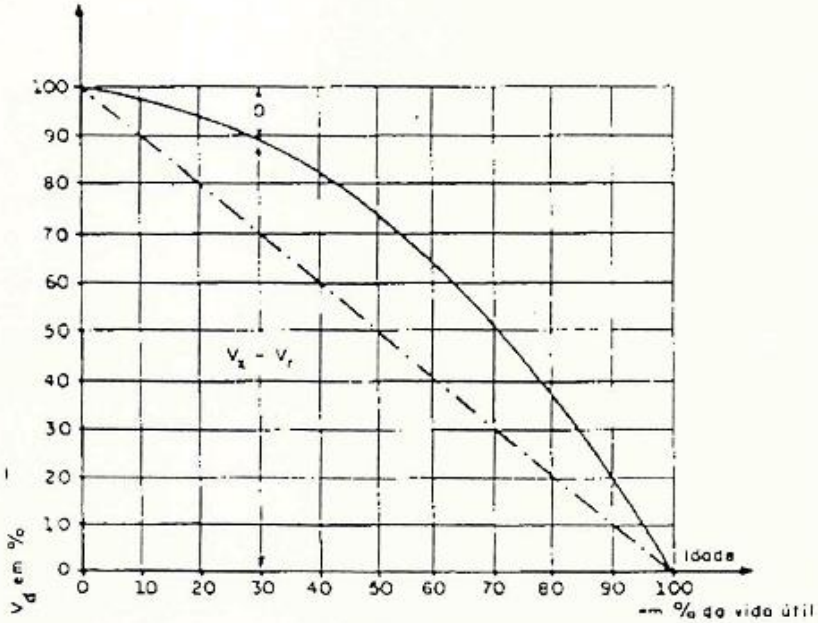
C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540,99
Fls. 03
a)

Método da parábola ou de Kuentzle

$$\delta = 1 - \frac{x^2}{n^2}$$

Método da Parábola de Kuentzle

$$\delta = 1 - \frac{x^2}{n^2} = \frac{n^2 - x^2}{n^2}$$



ONDE:

δ = FATOR DE OBSOLETISMO

n = VIDA ÚTIL PROVÁVEL

x = IDADE DO IMÓVEL

x/n	$\frac{x^2}{n^2}$	$V_d/V_c = 1 - \delta$
0	0	1,00
0,2	0,04	0,96
0,4	0,16	0,84
0,5	0,25	0,75
0,6	0,36	0,64
0,8	0,64	0,36
1,0	1,00	0,00

Exemplo:

O mesmo edifício

$$\delta = 1 - \frac{20^2}{45^2} = 1 - \frac{400}{2025} = 1 - 0,19 = 0,81$$

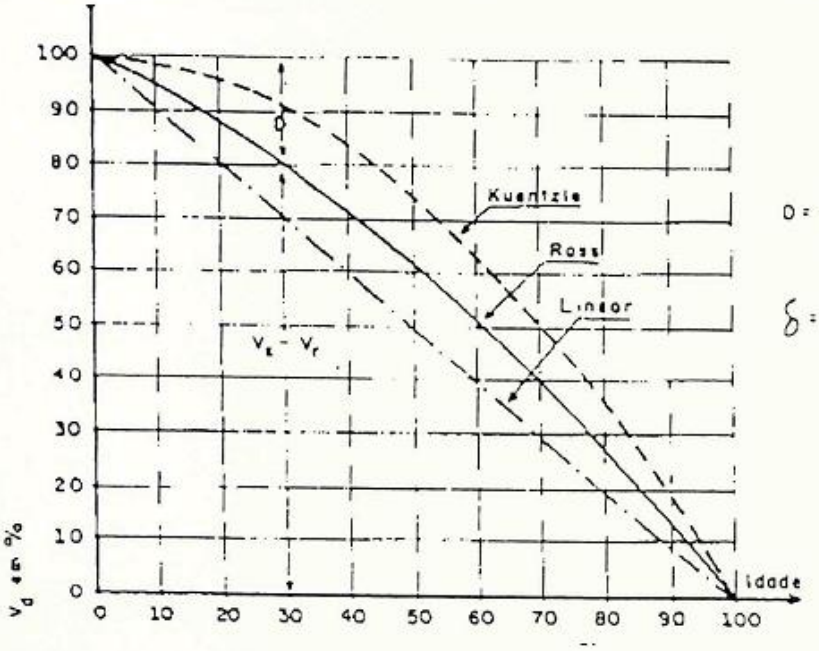
$$= \text{US\$ } 850.00 \times 0,81 = \text{US\$ } 688.50$$

Nota-se que a depreciação é menor ainda que a do sistema outrora utilizado pela PMSP, isto porque, na fase inicial, as depreciações são menores por este critério.

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 640,995
Fls. 64
a)

Método de Ross

$$\delta = 1 - \frac{1}{2}\left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2}\right)$$



$$D = \frac{1}{2}\left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2}\right) V_d$$

$$\delta = 1 - \frac{1}{2}\left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2}\right)$$

Conforme observado, o método de Ross consiste num meio-termo entre os dois processos anteriores. Em nosso exemplo anterior, o edifício toma o seguinte valor

$$= 1 - \frac{1}{2}\left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2}\right) = 1 - \frac{1}{2}\left(\frac{20}{45} + \frac{400}{2025}\right) = 1 - \frac{1}{2}(0{,}44 + 0{,}19) =$$

$$= 1 - 0{,}315 = 0{,}685 =$$

$$= \text{US\$ } 850.00 \times 0{,}685 = \text{US\$ } 582.25/\text{m2}$$

Neste caso, a depreciação do método de Ross é maior que a de Kuentzle e menor que a da linha reta e tomamos como exemplo uma vida útil de 45 anos. Note-se que os gráficos constantes deste trabalho foram desenhados para uma vida útil de 100 anos, de acordo com sua utilização nos países de origem. A precisão da vida útil de uma benfeitoria é algo bastante difícil de se avaliar, sendo empregados, conforme o tipo de construção, intervalos que variam de 40 a 80 anos.

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540 / 99
Fls. 65
a)

O critério de Heidecke apresenta o seguinte quadro:

Estados	Condições físicas	Classificação normal	Coeficiente e %
1 1,5	Novo – não sofreu nem necessita de reparos	Ótimo – 0 Muito bom – MB	0,00 0,32
2 2,5	Regular – requer ou recebeu reparos pequenos	Bom – B Intermédio – I	2,52 8,09
3 3,5	Requer reparações simples	Regular – R Deficiente – D	18,10 33,20
4 4,5	Requer reparações importantes	Mau – M Muito mau – MM	52,60 75,20
5	Sem valor ≅ valor de demolição residual	Demolição – DM	100,00

Tabela de Ross-Heidecke – Depreciação Física – Fator "K"
(Extraída de Moreira, Alberto Lélio – Princípios de Engenharia de Avaliações – 1a. Edição – EN-HAP/PINI – São Paulo, 1984, pág. 134)

Idade em % da vida	Estado de conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 570 / 99
Fls. 66
a)

Idade em % da vida	Estado de conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	63,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,9
72	62,2	61,9	62,9	85,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	66,3	63,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples
e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e sem valor

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540/99
Fls. 67
a)

b) Métodos econômicos:

Método do fundo de amortização – Considera o valor do edifício como capital aplicado, o qual deverá ser recuperado no final da vida útil do prédio. Este valor é dado pela seguinte expressão:

$$V_x = \left[\frac{(1+i)^n - (1+i)^x}{(1+i)^n - 1}\right] \times V_d + V_r$$

onde:

V_x = valor procurado

i = taxa de juros compostos que no fim de **n** anos produzirá um montante Mn

n = vida útil do prédio

x = idade do prédio

Método do montante atual – "Present Whorth Depreciation Principle"

Com base nos estudos de Marston e Agg, baseia-se em que o valor de uma propriedade, em qualquer época de sua vida útil, é dado pelo valor, naquela data, da provável renda futura:

$$V_x = V_d \left[\frac{(1+r)^n - (1+r)^x}{(1+r)^n - 1}\right] + V_r$$

Como se vê a fórmula é praticamente a mesma do fundo de amortização; difere apenas na taxa i, que, no caso anterior é de amortização e no ora apreciado é de renda, isto é, "r".

8.5.3. Recomendações Finais

Não pretendemos nos alongar mais na exposição de métodos para cálculo de depreciação. Os três apresentados inicialmente, Linha Reta, Valor Decrescente e o Critério de Heidecke são os mais utilizados, ficando a critério do engenheiro avaliador aferir a incidência de outros fatores que possam acelerar ou atenuar a depreciação.

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540/99
Fls. 66
a) 8

9. MÉTODO DO CUSTO: O TERCEIRO COMPONENTE

9.1. Introdução

Durante vários anos, em nosso país, alguns avaliadores costumavam adicionar uma terceira parcela, quando do emprego do método do custo de reprodução, à soma dos valores de terreno e de construção, como uma compensação do que denominavam "vantagem da coisa feita". Contudo, vários colegas e principalmente magistrados não a aceitavam, em virtude da ausência de maiores esclarecimentos sobre seu conceito e real significado.

Em 1967, os engenheiros de avaliações Ernesto Whitaker Carneiro e Joaquim da Rocha Medeiros Jr. publicaram um artigo a respeito, aclarando alguns pontos duvidosos e apresentando uma tabela com percentuais que deveriam ser adicionados à soma dos valores de terreno e de construção, de acordo com a destinação e a idade desta útima.

No entanto, um número considerável de profissionais, embora concordando com a tal adição, rejeitava o emprego do que chamavam de "percentuais aleatórios" para determinar a terceira parcela.

Entre outros trabalhos apresentados sobre o assunto, merece citação especial aquele escrito pelos engenheiros de avaliações Alberto Alves da Motta Neto e Raphael de Camargo Simões, que introduziram uma nova denominação para esse terceiro componente: "fator de comercialização".

Embora o tema ainda seja polêmico, e verdade é que hoje existe um entendimento muito claro sobre a necessidade de sua inclusão, quando da utilização do método do custo de reprodução, com o fito de se chegar a um resultado final correto.

Diversos critérios têm sido propostos para o seu cálculo, nenhum, porém, absoluto ou aceito de forma cabal. Assim, o presente estudo objetiva focalizar o problema sob um aspecto diferente e oferece novas alternativas para a sua solução.

9.2. O Conceito do Terceiro Componente

Por muito tempo, o conceito do terceiro componente foi confundido com as expressões "valor em marcha" (going concern value) e "vantagem da coisa feita" e consideradas como tendo o mesmo significado. É então importante que se estabeleçam as diferenças entre:

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540/99
Fls. 69
a)

- Valor de mercado;
- Vantagem da coisa feita;
- Valor em marcha (Going Concern Value);
- Fator de comercialização.

9.2.1. Valor de Mercado

Conforme já dito no capitulo 2, o valor de mercado é o preço mais provável, em termos de dinheiro, que uma propriedade alcançaria num mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.

9.2.2. Vantagem da Coisa Feita

É o acréscimo de valor que tem um determinado imóvel pela sua vantagem de estar construído e pronto para ser habitado, em relação a outro semelhante, mas ainda por construir.

Em 1967, Carneiro e Medeiros Jr. (vide 1.2) afirmaram:

"Quem, em sã consciência, podendo escolher entre dois imóveis exatamente iguais e contíguos, um pronto para ser usado e outro cuja construção devesse ser feita, optaria pelo segundo? A óbvia preferência pelo primeiro decorre do fato de estar ele pronto, em condições de uso (ou renda) imediato, ou seja, pela existência da vantagem da coisa feita".

No mesmo estudo, aqueles colegas explicaram a posição de um investidor que, recebendo um empréstimo de um banco, decidira aplicar o dinheiro na construção de um edifício de escritórios destinado a renda:

"Durante o período da construção esse empreendedor tem empatadas, sem produzir rendas, custando-lhe juros, as parcelas relativas ao terreno e à construção, juros esses que ao final da obra lhe são somados ao principal da divida. Assim, o custo real do imóvel é constituído, além das parcelas do terreno e da construção, pela dos juros durante a execução desta. Juros esses que são, exatamente, a procurada "vantagem da coisa feita".

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540/99
Fls. 70
a)

E estendendo a análise:

"... a "vantagem da coisa feita" deve ser calculada como uma percentagem da soma do "capital-terreno" com o "capital- construção", correspondente aos juros da imobilização destas parcelas, durante a duração da obra".

Várias críticas foram feitas sobre tal conceito; a maioria delas reclamava que nenhum lucro era previsto para o investidor (vantagem da coisa feita = valor do terreno = valor da construção = juros); conseqüentemente, esse critério apresentaria um resultado final menor do que o valor de mercado da propriedade.

9.2.3. Valor em Marcha ou "Going Concern Value"

De acordo com o mesmo "Manual e Terminologia de Avaliação" (vide 2.2), páginas 92/93, é:

"1 - O valor existente numa propriedade em operação comprovada, considerada como uma empresa de negócio estabelecido, a mais do que o de uma propriedade completa e pronta para ser operada, mas sem negócio.

2 - Tem origem na eficiência da fábrica, no "know-how" da administração e na suficiência do capital.

3 - É um excesso de valor sobre o custo que emerge como conseqüência de um mecanismo de produção operando um conjunto bem montado e completo; é o valor de um "layout" eficiente e de um sistema de controle operacional que resulta na mais desejável sincronização de comercialização, de produção ou de distribuição de atividades da empresa e inclui clientela. Sinônimo: valor em uso."

Particularmente no que concerne a organizações industriais, o valor em marcha seria a diferença entre duas fábricas gêmeas: uma produzindo renda normal por estar em pleno funcionamento e outra não tão avançada.

De acordo com essas definições, o valor em marcha poderia ser confundido com o conceito de fundo de comércio. Outros autores apresentaram quase as mesmas explicações sobre esse valor, como por exemplo os mestres americanos em avaliações Anson Marston e Thomas Agg. Contudo, merece citação a definição encontrada no livro "Engineering Valuation and Depreciation" (Marston, Winfrey and Hempstead, McGraw-Hill Book Company, Inc.):

C. M. E. S. P.
PROT. GERAL Nº 590/99
Fls. 71

"Valor em marcha é aquele elemento de valor possuído por uma empresa operante que se encontra em uma situação lucrativa, comparada a uma outra empresa não tão bem desenvolvida e operante.

Como se pode observar, o valor em marcha é intangível, relativo, de posse real de uma empresa, sempre em relação a outra empresa não tão bem desenvolvida. Não tem nada que ver com bens imóveis.

Portanto, não pode ser confundido com o terceiro componente que deve ser adicionado aos valores do terreno e da construção, quando do emprego do método do custo de reprodução.

9.2.4. Fator de Comercialização

Pode ser definido como o fator (ou coeficiente) que expressa o valor da "vantagem da coisa feita".

Também, como o número resultante da relação entre o valor de mercado de uma dada propriedade e seu custo de reprodução:

$$FC = \frac{\text{Valor de mercado}}{\text{Custo de reprodução}}$$

ou, ainda, o fator que é multiplicado pelo custo de reprodução de um imóvel para se obter o seu valor de mercado:

Valor de mercado = (custo de reprodução) x FC.

Este fator tem sido largamente empregado por algumas instituições financeiras oficiais, no Brasil, em suas avaliações, sendo a sua determinação feita com certa precisão, através da análise de vendas ou de ofertas nas imediações da propriedade avalianda. Nos centros urbanos, onde o poder aquisitivo e a densidade populacional são elevados, este fator é geralmente maior do que a unidade, correspondendo a um mercado imobiliário forte e ativo. Neste caso, se a construção expressa o melhor e mais eficiente uso, o fator de comercialização pode variar de 1,3 a 1,5 (sob condições normais). Ao contrário, em regiões com características geoeconômicas permanentes ou temporariamente desfavoráveis, o fator de comercialização pode ser igual ou menor do que um, mesmo num caso de boa adequacidade, traduzindo a inexistência de mercado imobiliário ou a presença de uma crise.

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540-99
72

Há casos de grande oscilação deste fator, dependendo das variáveis que afetam os lucros e as perdas na comercialização imobiliária. Como exemplos, podem ser mencionadas as grandes obras públicas que influenciam as condições econômicas de uma vasta região, as boas colheitas nos municípios agrícolas, a proximidade de locais ou estabelecimentos nocivos e indesejáveis etc. Camargo Simões e Motta Neto narraram um fenômeno muito interessante: uma instituição financeira oficial brasileira. alguns anos atrás, mandou avaliar uma propriedade numa cidade do interior; o fator de comercialização era então maior do que um. Quatro anos mais tarde, nova avaliação foi feita e o fator encontrado foi menor do que a unidade. Procurando conhecer a causa dessa queda, constatou-se que um leprosário localizado nas proximidades havia sido fechado, tendo os pacientes e suas famílias se transferido para diversas casas vizinhas da propriedade avalianda.

Entre as diferentes condições que influenciam a determinação do fator de comercialização, as seguintes podem ser mencionadas:

a-) as características geoeconômicas da região onde está situado o imóvel avaliando (município, cidade, bairro etc.);

b-) as condições gerais de retração ou euforia de negócios, com queda ou aumento de liquidez, respectivamente;

c-) os índices de oferta e procura de imóveis do mesmo padrão que o avaliando;

d-) a adequação do empreendimento na região do imóvel avaliando (equilíbrio econômico do empreendimento, arquitetura compatível com as características da zona, funcionabilidade e justeza estrutural);

e-) a localização do imóvel em lote, quadra, bairro e cidade adequados à sua construção;

f-) as condições de obsolescência que afetam a utilidade ou a desejabilidade do imóvel no local;

g-) o índice de desejabilidade do bairro, que pode ser expresso por:

- direção de crescimento da cidade;

- leis de zoneamento e restrições de caráter construtivo;

- sistema viário e suficiência de transporte;

- tendências de estabilidade econômica da população;

- suficiência de serviços, melhoramentos, utilidades públicas e conveniências da população, tais como: fornecimento de água, energia elétrica, esgotos sanitários, telefone, coleta de lixo, correio, corpo de bombeiros, proteção policial etc.;

- características arquitetônicas da vizinhança e fatores sociais especiais, como a proximidade de aeroportos, estações ferroviárias e rodoviárias, presídios e cadeias, hospitais, sanatórios etc.;

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 510 / 99
Fls. 73

- presença e adequação de centro cívicos, esportivos, sociais e comerciais;

h-) a influência da idade e do estado geral de conservação do imóvel.

9.3. Critérios e Cálculo

Os engenheiros Carneiro e Medeiros Jr. estabeleceram percentagens para o cálculo da "vantagem da coisa feita", de acordo com o tipo e a idade da construção, tendo elaborado a seguinte tabela:

Vantagem da coisa feita

Tipo da construção	Nova	De 0 a 10 anos	De 10 a 20 anos	De 20 a 30 anos
Grande estrutura	25%	25%-21%	25%-13%	13%-0%
Pequena estrutura e residencial de luxo	15%	15%-12,5%	12,5%-7,8%	7,8%-0%
Industrial e residencial médio	10%	10%- 8,4%	8,4%-5,2%	5,2%-0%
Residencial modesto e proletário	5%	5%- 4,2%	4,2%-2,6%	2,6%-0%

Nota: os fatores de redução pela idade não se aplicam a zonas comerciais altamente valorizadas.

Durante o I Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações, em maio de 1.94, Motta Neto e Camargo Simões propuseram que a "vantagem da coisa feita" fosse determinada pela aplicação do fator de comercialização. Sugeriram eles dois critérios: o prático e o aproximado.

Critério I: a determinação prática do fator de comercialização de uma propriedade teria o seguinte roteiro:

a-) apuração do valor do terreno, da conformidade com os métodos e critérios da moderna técnica avaliatória, preferivelmente pela aplicação do método comparativo direto;

b) determinação do custo de reprodução das benfeitorias, levando-se em conta seu tipo, área, custo unitário de reprodução, idade e coeficientes de depreciação física e de obsoletismo;

CÂMARA MUN. P.
PROT. GERAL Nº 540/99
Fls. 74

c) cálculo do fator de comercialização, dividindo-se o valor de venda ou oferta pelo custo de reprodução de imóveis

(valores de terreno e de construção, como calculados em "a" e "b").

Para a correta e precisa determinação do fator de comercialização há algumas diretrizes que devem ser observadas:

- obtenção do maior número de elementos possíveis, próximos e semelhantes ao local e ao imóvel avaliando;

- cuidadosas análises de todos os elementos pesquisados, eliminado-se os discrepantes e aqueles referentes a transações que não representam o livre mercado imobiliário (tais como hipotecas, por exemplo);

- estabelecimento da média, da média saneada e da moda dos elementos pesquisados.

Apesar da exatidão dos resultados obtidos com este procedimento, a prática revela que o mesmo requer um trabalho muito grande, tornando o antieconômico para a maioria dos avaliadores. Por outro lado, não é sempre que o critério pode ser aplicado com sucesso; algumas vezes - e pode ocorrer com frequência - o avaliador se depara com grandes dificuldades para encontrar dados comparáveis; também, não raro os elementos são insuficientes ou não confiáveis. Assim, como se observa, esse critério tem uma aplicação muito limitada além de envolver muito trabalho.

Critério II: critério aproximado para determinar o fator de comercialização se baseia na generalização dos elementos

médios calculados para as principais cidades ou regiões. Algumas instituições financeiras oficiais permite que os avaliadores apliquem as seguintes percentagens:

TIPO DA CONSTRUÇÃO	nova até 1 ano	até 5 anos	até 10 anos	até 15 anos
1 Estruturas grandes ou pequenas-apto. residenciais-tipos de luxo ou médio	40%	30%	20%	10%
2 Ind. e resd. modestas	25%	15%	10%	5%
3 Comercial em zonas valorizadas	40%	30%	20%	10%

Outro banco oficial, por exemplo, admite para apartamentos e residências, fatores de comercialização de 1,4 a 1,6. Não obstante, novamente se está trabalhando com números que

podem expressar situações reais para um dado momento e/ou lugar; mas que não podem ser indiscriminadamente assumidos para outras regiões e/ou por muito tempo. E aqui reside o grande risco: a tendência de alguns avaliadores de se apegarem a estas tabelas é muito conveniente porque, na realidade, elas exigem um esforço mínimo.

Teoricamente, o fator de comercialização poderia representar uma boa solução para a determinação da "vantagem da coisa feita". Contudo, as falhas e omissões apontadas limitam a sua aplicabilidade, exigem grande cautela e são responsáveis pela falta de maior emprego na prática.

Desta forma, outro critério foi desenvolvido e se constitui no primeiro do presente estudo. Parte ele do princípio de que o valor de mercado de imóvel é composto dos seguintes elementos:

- o valor do terreno;
- o custo de reprodução das benfeitorias;
- as despesas financeiras;
- o lucro do empreendedor;
- as despesas de comercialização.

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540/99
Fls. 75
a)

Deve-se esclarecer que, geralmente, o método do custo de reprodução considera todos os custos de reprodução considera todos os custos indiretos, exceto os juros e a correção monetária dos capitais aplicados, exigindo que seu cálculo seja feito à parte.

- Despesas financeiras:

Faz-se necessária uma explicação preliminar sobre o que será considerado capital neste trabalho: num empreendimento imobiliário, o investimento normal e inicial é a compra do terreno. O dinheiro gasto na sua aquisição é chamado **"capital-terreno".**

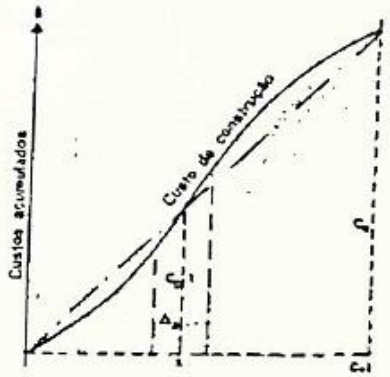
O mesmo ocorre com as sucessivas quantias pagas durante a fase de construção, para executar o projeto. Quando todos os melhoramentos e edificações estão concluídos, a soma das importâncias aplicadas é chamada **"capital-benfeitorias".**

Tanto o "capital-terreno" como o "capital-benfeitorias" são onerados pelos juros normais e pela correção monetária, desde as épocas de suas aplicações até que o projeto esteja completamente pronto para venda ou renda, quando o dinheiro começará a ser recuperado ou a receita a ser produzida.

A teoria matemática deste mecanismo é muito bem explicada pelo Eng. Dante Guerrero, renomado avaliador argentino ("Curso Avançado de Engenharia de Avaliações", São Paulo, Brasil, 1.975), por meio do seguinte gráfico:

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540,99
Fls. 76
a)

TERRENO E CONSTRUÇÃO



O investimento inicial ocorre quando o terreno é adquirido e seu valor é assinalado no eixo das ordenadas. Esse Investimento, multiplicado por um certo tempo e pela taxa de juros, expressa a importância dos juros acumulados no período.

Admitindo que nenhuma venda seria iniciada até que o projeto, tivesse sido totalmente executado, os juros acumulados seriam representados pela área do retângulo cuja base é o tempo total **t** e cuja altura é o "capital-terreno" **C1**, multiplicado pela taxa **r**.

É importante esclarecer que, devido ao processo inflacionário que se faz presente num grande número de países, a taxa **r** deve ser assumida como igual a:

$$r = i + c \quad \text{onde:}$$

r = taxa a ser aplicada aos capitais investidos;
i = taxa de juros normal em vigor no mercado financeiro e à época da avaliação, preferivelmente assumida a partir de índices oficiais.

Assim, sendo:

Cf = custo financeiro total da propriedade avalianda;
Cft = custo financeiro total do "Capital-terreno";
Cfc = custo financeiro total do "Capital-benfeitorias";
Ct = "Capital-terreno";
Cc = "Capital-benfeitorias";
r = taxa de capitalização de juros (r = i + c);

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540 99
Fls. 77
a)

t = tempo necessário à execução do projeto completo.

Os custos financeiros relacionados apenas ao "capital - terreno" seriam dados por:

$$Cft = Ct \cdot I \cdot t$$

No que concerne aos melhoramentos e às benfeitorias, a curva que representa os investimentos correspondentes não é uma linha reta, mas algo similar a um longo "S", com baixos custos no início e mais altos próximos do fim.

Contudo, é sempre possível acomodar o orçamento, elaborando-se um programa de tal sorte que a curva em forma de longo "S" tenderia a uma linha reta e fosse assim considerada nos cálculos. Em outras palavras, embora os custos reais não sigam as leis da linha reta, os pagamentos poderiam ser programados de acordo.

Então, se num instante x da obra assume-se um tempo x limitado, o seu custo financeiro seria:

$$C_{fc} = C \times r \times x \quad \text{e}$$

$$C_{fc} = \begin{matrix} x = t \\ x = 0 \end{matrix} \quad C_{fc} \quad \text{ou}$$

$$C_{fc} = \begin{matrix} x = t \\ x = 0 \end{matrix} \quad C_c = x \cdot x$$

dai resultando:

$$C_{fc} = \frac{r}{2} \times C_c \times t$$

A soma dos custos financeiros de ambos os capitais (terreno e benfeitorias) forneceria as despesas financeiras totais da propriedade avalianda:

$$C_f = C_{ft} + C_{fr} \quad \text{ou}$$

$$C_f = C_t \times r \times t + \frac{r}{2} \times C_c \times t \quad \text{ou}$$

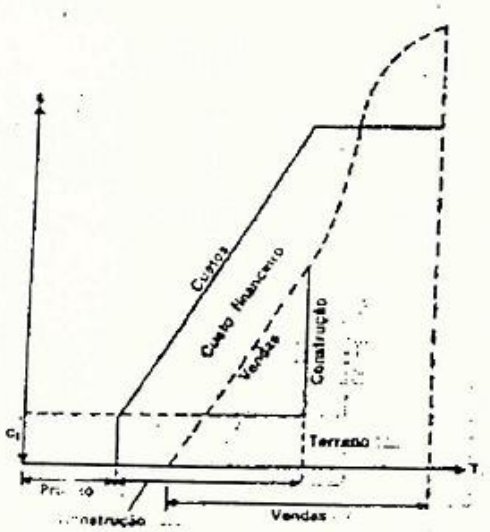
$$C_f = r \times t \left(Ct + \frac{C_c}{2} \right)$$

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540/99
Fls. 76
a)

Claro está que os custos financeiros dependem muito das taxas, tanto da de juros normais (fornecidas por instituições oficiais ou particulares ou a média de ambas) como da de correção monetária (a partir de índices oficiais), bem como do tempo de construção. O tempo é muito importante e deve ser assumido de conformidade com os períodos normais previstos para execução da obra, levando-se em conta a inexistência de problemas de caixa.

Em casos de edifícios de condomínio, o custo financeiro pode ser diminuído ou até eliminado, dependendo do processo de vendas. Se estas forem iniciadas no início ou durante a obra, as importâncias pagas pelos compradores aliviariam o custo financeiro como se demonstra no gráfico seguinte:

OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA



Resumindo, na determinação das despesas financeiras recomenda-se o seguinte roteiro:

a) estimar o tempo necessário para reproduzir a propriedade avalianda; alguns casos exigem a organização de um cronograma físico-financeiro;

b) aplicar a taxa de capitalização de juros (r = i + C) a ambos os capitais, como segue:

- ao "capital-terreno" durante o período total da obra;

- ao "capital-benfeitorias" durante metade do mesmo período;

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº. 540/99
Fls. 79
a)

através da aplicação da fórmula:

$$Ct = r \cdot t \left(Ct + \frac{Cc}{2}\right)$$

como já explicado;

c) calcular o valor presente das despesas financeiras totais da propriedade avalianda, para a mesma taxa r, a fim de se obter as despesas financeiras finais que correspondem a uma parte do procurado terceiro componente; o valor presente é dado por:

$$Pcf = \frac{Cf}{n} \cdot \left[\frac{(1 + r)n - 1}{r\,(1 + r)n}\right], \text{ onde:}$$

Pcf valor presente das despesas financeiras totais da propriedade avalianda;
Cf = despesas financeiras totais da propriedade avalianda;
n = tempo ou período necessário à reprodução das benfeitorias e melhoramentos;

r = taxa de capitalização de juros e correção monetária.

Lucro do empreendedor:

O investidor que compra um terreno, introduz melhoramentos e constrói edificações, deseja ter um lucro, remunerando assim o seu trabalho e compensando os riscos envolvidos neste tipo de negócio, em relação às vendas futuras de todo o projeto ou das unidades que o compõe. O lucro pode variar de acordo com as mesmas condições que influenciam o fator de comercialização relacionadas no presente trabalho.

O lucro é geralmente expresso em percentagens e varia de país a país, dependendo dos riscos, da estabilidade econômica e do tempo necessário para a completa operação imobiliária.

No Brasil, os percentuais de lucro atuais variam de 15% a 25%, de conformidade com o tipo e a natureza do imóvel; na Argentina, devido à inflação, elas estão em torno de 30%; e na Venezuela, consoante informações da Enga. Josefina Navarro de Colmenares ("Avaliações do Sistema Nacional de Habitação"), a percentagem de lucro é de 15%. Para determinar corretamente o percentual de lucro para uma determinada região, à data da avaliação, é necessário efetuar uma pesquisa, através da coleta de elementos junto a investidores, promotores e empresas que operam neste campo específico.

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540/99
Fls. 40

- Despesas de Comercialização:

As despesas de promoção de vendas devem ser estabelecidas tendo em vista as percentagens usuais ou as comissões pagas a agentes e corretores de imóveis, bem como os custos de publicidade em jornais, emissoras de rádio e televisão e outros veículos.

Geralmente, nos países da América Latina, as despesas de comercialização podem variar de 2% até 5% do preço de venda do imóvel. Contudo, há casos de percentagens mais elevadas, como por exemplo aos custos mais altos de promoção e administração.

Um segundo critério normalmente desenvolvido e se constitui em outra alternativa do presente estudo. Seu princípio básico admite que terceiro componente corresponde ao total capitalizado referente aos aluguéis acumulados da propriedada avalianda, durante o período teórico mínimo previsto para sua reprodução, deduzindo os juros sobre os capitais aplicados dentro do mesmo período. O seguinte roteiro é recomendado para aplicá-lo corretamente.

a) estimar o tempo necessário para reproduzir a construção e outros melhoramentos da propriedade avalianda;

b) calcular a renda bruta representada pela receita acumulada prevista para a propriedade avalianda, durante o período estimado, de acordo com as rendas unitárias retiradas de elementos de uma pesquisa especialmente feita
para tal fim;

c) estabelecer a taxa de renda líquida para os aluguéis de imóveis similares e a taxa básica para o dinheiro aplicado vigentes no mercado financeiro à data da avaliação;

d) calcular separadamente para o "capital-terreno" e para o "capital-benfeitorias", as importâncias de juros que devem ser subtraídas da renda bruta capitalizada, considerando a totalidade do período para o terreno e admitindo aplicações uniformes ao longo desse mesmo período para as benfeitorias;

e) determinar os aluguéis acumulados capitalizados pela sua multiplicação pelo coeficiente de capitalização ou resolvendo a seguinte equação:

$$Ma = (Vt + Vc + Tc) \text{ . ç onde:}$$

Ma = aluguéis acumulados capitalizados previstos para a propriedade avalianda, durante o período de construção estimado;
Vt = valor do terreno;
Vc = valor das benfeitorias;
Tc = o terceiro componente, que é igual a:

$$Tc = Ma - J \text{ onde:}$$

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540,99
Fls. 61

J = soma dos juros sobre os capitais terreno e construção;
Cr = coeficiente de capitalização retirado de tabelas de matemática financeira; assim:

Ma = (Vt + Vc + Ma - J) . Cr e
Ma = (Vt + Vc - J) . Cr + (Ma . Cr) e
Ma (1 - Cr) = (VT + Vc - J) . Cr e

$$Ma = \frac{(Vt + Vc - J) . Cr}{(1 - C)}$$

f) subtrair a soma dos juros sobre os capitais terreno e benfeitorias da renda bruta capitalizada, como calculada na

alínea "e", obtendo-se o procurado terceiro componente:

Tr = Ma - J

9.4. Exemplo Prático de Aplicação

É solicitada a avaliação de um armazém industrial de seis anos de idade, cuja construção é do tipo médio industrial "le-2", limite superior (classificação do engo. João Ruy Canteiro), muito bem localizado numa zona adequada da cidade de São Paulo.

Terreno e benfeitorias (incluindo todos os melhoramentos) foram avaliados em:

Vt = valor do terreno (Ct) ..... = R$ 1.860.000,00

Vc = valor das benfeitorias (Cc) ..... = R$ 15.600.000,00

Sabe-se que um armazém similar levaria 24 meses para ser construído.

- Vantagem da coisa feita:

Da tabela apresentada neste capítulo (linha "industria" e coluna "De 0 a 10 anos") retira-se o percentual interpolado de 9,04%. Portanto, a "vantagem da coisa feita" e o valor do imóvel seriam:

Valor do terreno ..... R$ 1.860.000,00
Valor das benfeitorias ..... R$ 15.600.000,00

R$ 17.460.000,00

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540/99
Fls. 62

Vantagem da coisa feita (9,04%) = R$ 1.578.000,00

Valor do armazém ..... R$ 19.038.400,00

que é um resultado muito baixo!

- Fator de comercialização:

Em virtude da ausência de elementos para se aplicar o critério prático de sua determinação, foi utilizada a tabela que também se encontra neste capítulo (linha "industrial" e colunas "até 5 anos" e "até 10 anos", por interpolação). O fator de comercialização corresponde a 14% e é igual a 1,14.

Portanto:

Valor do terreno ..... R$ 1.860.000,00
Valor das benfeitorias ..... R$ 15.600.000,00

R$ 17.460.000,00

Fator de comercialização ..... x 1,14

Valor do armazém ..... R$ 19.904.400,00

ainda uma figura muito baixa!

- Terceiro componente - Critério I:

Para o cálculo das despesas financeiras, a taxa a ser aplicada é a soma das seguintes taxas:

- taxa normal de juros (i) = 6% ao ano 0,06
- correção monetária (c) = 24% ao ano 0,24

- taxa final (r) 0,30

$$\text{ou } \frac{0{,}30}{12} = 0{,}025 \text{ por mês}$$

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540/99
Fls. 83
a)

assim:

$$Cr = 0{,}025 \times 24 \left(R\$\ 1.860.000{,}00 \times \frac{R\$\ 15.600.000{,}00}{2}\right) \text{ ou}$$

$$Ct = R\$\ 5.796.000{,}00$$

e o valor presente:

$$Pct = \frac{R\$\ 5.796.000{,}00}{24} \times \left[\frac{(1 + 0{,}025)\ 24 - 1}{0{,}025\ (1 + 0{,}025)24}\right]$$

Como o lucro do empreendedor foi fixado em 15% e as despesas de comercialização em 3%, o valor final do armazém será de:

Valor do terreno (Vt)	R$ 1.860.000,00
Valor das benfeitorias (vc)	R$ 15.600.000,00
Despesas financeiras	R$ 4.319.289,00
Subtotal	R$ 21.779.289,00
Lucro do empreendedor (15%)	R$ 3.266.893,00
Subtotal	R$ 25.046.182,00
Despesas de comercialização (3%) .	R$ 751.385,00
Valor do armazém	R$ 25.797.567,00

muito próximo dos valores obtidos pelo emprego do método comparativo direto e do método da renda, respectivamente:

a) método comparativo ..... R$ 25.800.000,00

b) método da renda ..... R$ 26.000.000,00

- Terceiro componente - Critério II:

Elementos de uma pesquisa específica coletados na circunvizinhança, revelam que o justo e atual aluguel do armazém avaliando seria de R$ 300.000,00. Portanto, os aluguéis acumulados (renda bruta) seriam de:

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540,99
Fls. 84
a)

R$ 300.000,00/mês x 24 = R$ 7.200.000,00

As taxas também foram estabelecidas como seguem:

- taxa de renda líquida para aluguéis de armazém = 12% ao ano ou 1% ao mês;

- taxa básica para aplicações em dinheiro = 6% ao ano ou 0,5% ao mês.

O cálculo dos juros vem em seguida, de acordo com o roteiro relacionado no item 3.4 deste trabalho:

a) juros sobre o "capital-terreno":

Jt = R$ 1.860.000,00 (1,1788 - 1) ... R$ 332.568,00

b) juros sobre o "capital-benfeitorias":

$$Jc = \left(\frac{R\$\ 15.600.000,00}{24}\right) \times 25,431 - R\$\ 930.150,00$$

c) soma (J) ..... R$ 1.262.718,00

A renda acumulada capitalizada é dada por:

R$ 7.200.000,00 x 1,3693 = R$ 9.858.960,00

E, finalmente, o terceiro componente é:

Tc = R$ 8.858.960,00 - R$ 1.262.718,00

ou

Tc = 8.596.242,00

Portanto, o valor final do armazém seria dado por:

Valor do terreno ..... R$ 1.860.000,00
Valor das benfeitorias ..... R$ 15.600.000,00
Terceiro componente ..... R$ 8.596.240,00

Valor do armazém ..... R$ 26.056.242,00

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540.99
Fls. 85
a)

muito próximo dos resultados obtidos através da utilização do Critério I e dos métodos comparativo e da renda.

9.5. Considerações Finais

É obvio que o calculo do terceiro componente, no método do custo de reprodução, não pode ser feito e considerado de forma indiscriminada, nem incluido em todos os casos de avaliações. Algumas vezes, a soma dos valores do terreno e das benfeitorias superam o real e atual valor de mercado da propriedade; por exemplo, quando a construção e os melhoramentos são obsoletos, implicando custos de demolição muito elevados, influindo de forma negativa no valor do terreno.

O avaliador deve utilizar seu melhor tirocimo, sua experiência e principalmente o bom-senso, a fim de decidir se os critérios sugeridos para a determinação do terceiro componente podem ser aplicados ou não na avaliação específica a ser feita.

Recomenda-se também, sempre que possível e desde que hajam elementos disponíveis, que o resultado final dado pelo método do custo de reprodução seja obtido pelo emprego de ambos os critérios expostos no presente trabalho, para a determinação do terceiro componente.

CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE BRAGANÇA PAULISTA

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540 / 99
Fls. 86
a)

Ref.: PLC nº 23/99 - Dispõe sobre procedimento para revisão dos valores lançados para o IPTU e dá outras providências.

EMENDA nº 01 - ADITIVA

Fica acrescido ao final artigo 1º do presente projeto de lei, as seguintes expressões "exclusivamente para o exercício de 1.999, passando a ter a seguinte redação:

"Art. 1º - Os valores da Planta Genérica de Valores de Terrenos e Prédios, constantes das Tabelas dos Anexos I e III da Lei Complementar nº 195, de 23 de dezembro de 1.998, poderão sofrer revisão nos processos de impugnação, com possibilidade de serem reduzidos, a fim de compatibilizar os valores dos imóveis aos vigentes no mercado, exclusivamente para o exercício de 1.999.

Casa do Poder Legislativo, 26 de julho de 1999

PAULO MIGUEL ZENORINI
Vereador - PPS

NELSON L. SASAHARA
Vereador -

ADILSON LEITÃO
Vereador- PFL

PAULO MÁRIO
Vereador- PL

Marcus Vinicius Valle Júnior

Marçal Alves de Oliveira

José Sérgio Conti Júnior

APROVADO POR 15 VOTOS A 1
Sala das Sessões, 26 / 7 / 1999

Presidente da Câmara

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº. 540.99
Fls. 07
a)

J U S T I F I C A T I V A

A presente emenda tem por finalidade dar condições de equacionar as impugnações já feitas, levando-se em consideração os fatores que possam depreciar os imóveis, adequando-os aos valores de mercado.

Os Autores.

CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE BRAGANÇA PAULISTA

FOLHA DE VOTAÇÃO NOMINAL

MATÉRIA: Projeto de Lei complementar Nº 23/99

TURNO DE VOTAÇÃO: 1º **EM:** 26/7/99 **- NA** 4ª **SESSÃO** extraordinária

QUORUM PARA: (X) **APROVAÇÃO** ( ) **REJEIÇÃO**

( ) **MAIORIA SIMPLES**
(X) **MAIORIA ABSOLUTA**
( ) **DOIS TERÇOS**

C. M. E. B. P.
Prot.Geral nº 340/99
Fl. 88
a.

VEREADOR	*APROVAÇÃO*	*REJEIÇÃO*	*ABSTENÇÃO*
ADÍLSON LEITÃO	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
ARNALDO DE CARVALHO PINTO (CARVALHO PINTO)	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
BENEDITO APARECIDO DE CARVALHO (DITO DO ÔNIBUS)	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
CLÓVIS AMARAL GARCIA (CLOVINHO) ausente	SIM ( )	NÃO ( )	ABS ( )
FÁBIO DE ASSIS LIVRERI	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
JOÃO AFONSO SÓLIS (JANGO)	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
JOÃO SOARES SOUZA LIMA ausente	SIM ( )	NÃO ( )	ABS ( )
LUÍS CARLOS FERREIRA (VÉIO) ausente	SIM ( )	NÃO ( )	ABS ( )
LUIZ GONZAGA PIRES MATHIAS	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
LUIZ VILLAÇA	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
MARÇAL ALVES DE OLIVEIRA	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
MARCO ANTÔNIO MARCOLINO	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
MARCUS VINÍCIUS VALLE JÚNIOR	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
MÁRIO RIZZARDO	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
NELSON SASAHARA	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
NICOLA CORTEZ	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
PAULO MÁRIO	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
PAULO MIGUEL ZENORINI	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
SERGINHO CONTI	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
TOTAL	16	0	

RESULTADO: APROVADO POR UNANIMIDADE

PRESIDENTE **PRIMEIRO SECRETÁRIO** **SEGUNDO SECRETÁRIO**

CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE BRAGANÇA PAULISTA

FOLHA DE VOTAÇÃO NOMINAL

MATÉRIA: Projeto de Lei complementar Nº 23/99

TURNO DE VOTAÇÃO: 2º **EM:** 26/7/99 **- NA** 4ª **SESSÃO** extraordinária

QUORUM PARA: (X) **APROVAÇÃO** ( ) **REJEIÇÃO**

( ) **MAIORIA SIMPLES**
(X) **MAIORIA ABSOLUTA**
( ) **DOIS TERÇOS**

C. M. E. B. P.
Prot.Geral nº 340/99
Fl. 89
a.

VEREADOR	*APROVAÇÃO*	*REJEIÇÃO*	*ABSTENÇÃO*
ADÍLSON LEITÃO	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
ARNALDO DE CARVALHO PINTO (CARVALHO PINTO)	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
BENEDITO APARECIDO DE CARVALHO (DITO DO ÔNIBUS)	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
CLÓVIS AMARAL GARCIA (CLOVINHO) ausente	SIM ( )	NÃO ( )	ABS ( )
FÁBIO DE ASSIS LIVRERI	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
JOÃO AFONSO SÓLIS (JANGO)	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
JOÃO SOARES SOUZA LIMA ausente	SIM ( )	NÃO ( )	ABS ( )
LUÍS CARLOS FERREIRA (VÉIO) ausente	SIM ( )	NÃO ( )	ABS ( )
LUIZ GONZAGA PIRES MATHIAS	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
LUIZ VILLAÇA	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
MARÇAL ALVES DE OLIVEIRA	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
MARCO ANTÔNIO MARCOLINO	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
MARCUS VINÍCIUS VALLE JÚNIOR	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
MÁRIO RIZZARDO	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
NELSON SASAHARA	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
NICOLA CORTEZ	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
PAULO MÁRIO	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
PAULO MIGUEL ZENORINI	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
SERGINHO CONTI	SIM (X)	NÃO ( )	ABS ( )
TOTAL	16	0	

RESULTADO: APROVADO POR UNANIMIDADE

PRESIDENTE **PRIMEIRO SECRETÁRIO** **SEGUNDO SECRETÁRIO**

Redação final: dispensada, conforme requerido pelo vereador Marcus Vinícius Valle Júnior

CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE BRAGANÇA PAULISTA

C. M. E. B. P.
Prot.Geral nº 540 /99
Fl. 90
a.

REGISTRO DE TRÂMITE NAS COMISSÕES

MATÉRIA: PLC 23/99

COMISSÃO DE JUSTIÇA, REDAÇÃO, DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO CONSUMIDOR

RECEBIDO EM: 10 / 6 /1999 POR:
Nelson Shinobu Sasahara
Presidente da Comissão

RELATOR: Adilson Luiz Xavier **PRAZO DO RELATOR :** 17 / 6 /1999

PRAZO DA COMISSÃO: 25 / 6 /1999 **ALTERADO PARA:** ___/___/1999 **(conforme ocorrência abaixo)**

OCORRÊNCIAS QUANTO AO PRAZO DA COMISSÃO:

PARECER EMITIDO EM 10/06 /1999

COMISSÃO DE EDUCAÇÃO, SAÚDE, SANEAMENTO E ASSISTÊNCIA SOCIAL

RECEBIDO EM: 11 / 6 /1999 POR:
João Soares Souza Lima
Presidente da Comissão

RELATOR: João Soares Souza Lima **PRAZO DO RELATOR :** 18 / 6 /1999

PRAZO DA COMISSÃO: 26 / 6 /1999 **ALTERADO PARA:** 26/7 /1999 **(conforme ocorrência abaixo)**

OCORRÊNCIAS QUANTO AO PRAZO DA COMISSÃO: Requerimento de urgência nº (convocados os 4º, 5º e 6º membros extraordinária de 1999 (Op. Cm 382/99)

PARECER EMITIDO EM 25/06 /1999

COMISSÃO DE FINANÇAS, ORÇAMENTO, OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E DESENVOLVIMENTO URBANO

RECEBIDO EM: 23 /06 /1999 POR:
Paulo Mário Arruda de Vasconcellos
Presidente da Comissão

RELATOR: Luiz Villaça **PRAZO DO RELATOR :** 29 / 6 /1999

PRAZO DA COMISSÃO: 29 / 6 /1999 **ALTERADO PARA:** ___/___/1999 **(conforme ocorrência abaixo)**

OCORRÊNCIAS QUANTO AO PRAZO DA COMISSÃO: Aprov. Req. 524/99 (urgentíssima p/ 29/6/99

PARECER EMITIDO EM 29/06 /1999

CÂMARA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE BRAGANÇA PAULISTA

TRAMITAÇÃO DO PROCESSO LEGISLATIVO

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL nº 540/99
Fls. 01
a)

MATÉRIA: PLC Nº 23/99 RECEBIMENTO: 31/05/1999

AUTOR (es): Executivo Municipal

AUDIÊNCIA PÚBLICA: Não DATA: -/-/1999 – HORÁRIO: -

QUÓRUM: Maioria absoluta

REGIME: Art. 148-RI (90 dias)

PRAZOS

EMENDAS 08/06/1999

1° TURNO PREVISTO: 14/09/1999

2° TURNO PREVISTO: 21/09/1999

PRAZO FINAL: 29/09/1999

OBSERVAÇÕES: convocação extraordinária para 26/07/99

ADIAMENTOS

ADIADO EM: _____ PARA: _____ RUBRICA: _____

ADIADO EM: _____ PARA: _____ RUBRICA: _____

ADIADO EM: _____ PARA: _____ RUBRICA: _____

ENCAMINHADO DO EXECUTIVO:
OFÍCIO nº S 143/99 DATA DE RECEBIMENTO: 03/8/1999
PRAZO DE SANÇÃO OU VETO: 24/8/1999

DOCUMENTO DE SANÇÃO OU VETO: Lei Complementar nº 236 de 04/8/99
PUBLICADO NO: BJD EDIÇÃO: 10/8/1999 - PÁG.: 09
CONFERIDO POR: Emilia

Republicado no BJD, edição de 11/8/99 pg. 08 por incorreção do jornal. As leis foram publicadas nos atos do Poder Legislativo, o correto é Atos do Poder Executivo

COMISSÃO DE JUSTIÇA, REDAÇÃO, DEFESA DO MEIO AMBIENTE E DO CONSUMIDOR

REDAÇÃO FINAL

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540/99
Fls. 92
a)

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR nº 23/99

Dispõe sobre procedimentos para revisão dos valores lançados para o IPTU e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Bragança Paulista aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte lei complementar:

Art. 1º - Os valores da Planta Genérica de Valores de Terrenos e Prédios, constantes das Tabelas dos Anexos I e III da Lei Complementar nº 195, de 23 de dezembro de 1998, poderão sofrer revisão nos processos de impugnação, com possibilidade de serem reduzidos, a fim de compatibilizar os valores dos imóveis aos vigentes no mercado, exclusivamente para o exercício de 1999. (A emenda 01 acrescentou as expressões em vermelho).

Parágrafo Único – Consideram-se fatores depreciativos, para efeito desta lei complementar, os seguintes:

I – ausência de equipamentos e serviços urbanos, tais como, pavimentação, guias, sarjetas, iluminação pública, rede de água e esgoto, coleta de lixo, supermercados, farmácias, padarias e afins;

II – topografia do imóvel (aclive e declive);

III – condições do solo (brejoso ou alagadiço);

IV – localização (área comercial, industrial ou residencial, margem de rio ou córrego).

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 549/99
Fls. 93
a)

Art. 2º - As decisões que concederem reduções deverão ser fundamentadas em laudos técnicos fornecidos pelos setores competentes da Prefeitura, a serem elaborados com base nos fatores depreciativos mencionados nesta lei complementar.

Art. 3º - Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Relatório da Comissão de Justiça, Redação, Defesa do Meio Ambiente e do Consumidor sobre a redação final:

1. O projeto foi aprovado com uma emenda, aditiva, inserida no final do art. 1º, conforme destacamos no texto da redação final.
2. Nos termos da Lei Complementar 95/98 (federal), esta comissão excluiu do art. 3º as expressões *revogadas as disposições em contrário.*

Casa do Poder Legislativo, 27 de julho de 1999.

NELSON SASAHARA – Presidente

MARCUS VINÍCIUS VALLE JÚNIOR – Vice-Presidente

ADILSON LEITÃO – Membro

LUÍS CARLOS FERREIRA (VÉIO) – Membro

MARCO ANTONIO MARCOLINO - Membro

AUTÓGRAFO DA MESA DIRETORA

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540/99
Fls. 94
a)

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR nº 23/99

Dispõe sobre procedimentos para revisão dos valores lançados para o IPTU e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Bragança Paulista aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte lei complementar:

Art. 1º - Os valores da Planta Genérica de Valores de Terrenos e Prédios, constantes das Tabelas dos Anexos I e III da Lei Complementar nº 195, de 23 de dezembro de 1998, poderão sofrer revisão nos processos de impugnação, com possibilidade de serem reduzidos, a fim de compatibilizar os valores dos imóveis aos vigentes no mercado, exclusivamente para o exercício de 1999.

Parágrafo Único – Consideram-se fatores depreciativos, para efeito desta lei complementar, os seguintes:

I – ausência de equipamentos e serviços urbanos, tais como, pavimentação, guias, sarjetas, iluminação pública, rede de água e esgoto, coleta de lixo, supermercados, farmácias, padarias e afins;

II – topografia do imóvel (aclive e declive);

III – condições do solo (brejoso ou alagadiço);

IV – localização (área comercial, industrial ou residencial, margem de rio ou córrego).

C. M. E. B. P.
PROT. GERAL Nº 540/99
Fls. 95
a)

Art. 2º - As decisões que concederem reduções deverão ser fundamentadas em laudos técnicos fornecidos pelos setores competentes da Prefeitura, a serem elaborados com base nos fatores depreciativos mencionados nesta lei complementar.

Art. 3º - Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Casa do Poder Legislativo, 27 de julho de 1999.

ARNALDO DE CARVALHO PINTO
Presidente da Câmara

LUIZ FRANCISCO VILLAÇA
1º Secretário

LUÍS CARLOS FERREIRA
2º Secretário