



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
Secretaria de Governo

RESPOSTA AO REQUERIMENTO Nº 159 DA CÂMARA MUNICIPAL
DE BOTUCATU
SESSÃO ORDINÁRIA DE 25/03/2024

Ilmo. Sr.
Antonio Carlos Vaz de Almeida
DD. Presidente da Câmara Municipal
Botucatu-SP.

A Prefeitura Municipal de Botucatu, por seu Secretário Municipal de Governo, vem, perante Vossa Excelência, em resposta ao Requerimento nº 159, aprovado na Sessão Ordinária de 25/03/2024, de autoria do Vereador LAUDO GOMES DA SILVA através do qual solicita: “nos termos da Lei Orgânica do Município, informar qual o motivo do excessivo aumento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) nos imóveis do bairro Califórnia, se houve alteração no valor venal dos imóveis, bem como encaminhar a esta Casa de Leis quais foram os indicadores utilizados para a base de cálculo de referido imposto.”, dizer o que segue:

Em atendimento ao Requerimento, Sessão Ordinária de 25/03/2024, esclarecemos que foi implantado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura **os melhoramentos no Bairro Califórnia I**, e posteriormente, através da Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo, houve a atualização das fichas cadastrais dos imóveis - procedimento obrigatório para o cálculo do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e sob pena de improbidade administrativa no caso da não correção nas fichas cadastrais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
Secretaria de Governo

No município de Botucatu o cálculo tem por base os valores constantes da planta genérica (**Lei Complementar 252/2000**), aplicando-se a eles alíquota correspondente (**Lei 2.405/1983** – Código Tributário Municipal) e observando-se a metodologia de cálculo regulamentado pelo **Decreto nº 3.430/1983**.

Tecnicamente, ao valor mínimo constante da planta genérica é aplicado aos fatores dos incisos I ao VIII, do §1º, do artigo 9º, do Decreto nº 3.430/1983.

Com relação ao cálculo do valor de imposto, informamos que as alíquotas utilizadas para calcular terreno incorporado, ou seja, com área predial é diferente dos imóveis apenas com área territorial, sendo estas maiores. Informamos ainda, que impostos com área predial tem o fator de obsolescência que reduz o valor do IPTU devido a depreciação do imóvel, por isso não será possível comparar o valor venal de imóveis de outros bairros, pois eles não possuem os mesmos melhoramentos e ou características, nem o mesmo valor de metro quadro estipulado na planta genérica, além disso quando ocorre lançamento de outras áreas estes são tratados como ampliação/reforma que reduz em 50% o desconto que o imóvel possuía antes da reforma.

Tendo em vista que foi realizado o lançamento dos melhoramentos realizados e existentes no **LOTEAMENTO CHÁCARA DE CALIFÓRNIA I**, como asfalto, guia, sarjeta, segue descritivo de cálculo do Valor Venal, que é a base de cálculo do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) de um imóvel localizado neste loteamento no exercício de 2023 (sem os novos melhoramentos) e 2024 (já com os melhoramentos).



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
Secretaria de Governo

Dados do imóvel calculado (trata-se de imóvel territorial, sem edificação)

Local do Imóvel

Logr. Município: 1000019 RUA LUIZ ALVES DE ALMEIDA

Cep: 18600-000 RUA LUIZ ALVES DE ALMEIDA Número: _____ Complemento Número: _____

Complemento: _____ Bairro: CHAC RECREIO CALIFORNIA I

Loteamento: 10015 CHACARAS DE RECREIO CALIFORNIA I - GLEBA A Quadra: F GLEBA A Lotes: _____

Empreendimento: _____

Observação: _____

Terreno

Cartório: _____

Matricula: _____

Área do Terreno: 990,32

Area Não Edificavel: 0,00

Testada Principal: 21,08

QtdTestada: 2

QtdPavimentos: _____

Dt Implantacao: 15

Vlr M2 Terreno: 64,03 2024

Área Ocupada: _____

Imóvel possui a frente de 21,08m e fundo médio de 46,98m, Área 990,32m²

Características do imóvel em 2024:

ESCOLA	01	SIM
MEIO FIO	01	COM MEIO FIO
PAVIMENTAÇÃO	01	COM PAVIMENTAÇÃO
TOPOGRAFIA	03	NORMALT
ESQUINA	02	SEM ESQUINA
SARJETA	01	COM SARJETA
ÁGUA	01	COM ÁGUA
ESGOTO	02	SEM ESGOTO
ILUMINAÇÃO	01	COM REDE ILUMINAÇÃO
CALÇADA	01	COM CALÇADA
MURO	01	COM MURO
LIXO	02	SEM LIXO
DESVIO FERROVIÁRIO	02	SEM DESVIO
VIZINHANÇA DE CORREGO	02	SEM VIZINHANÇA
REFORMADO	02	NÃO REFORMADO
REFLORESTAMENTO	02	SEM ÁREA DE REFLORES
TAXA SANITÁRIA	02	NÃO ISENTO



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
Secretaria de Governo

Valor IPTU 2024:

CodEvento	Descrição	Valor
1000	IMPOSTO TERRITORIAL	727,20

Verifica-se abaixo a diferença do Valor Venal Territorial de 2023 para 2024 em virtude do lançamento dos melhoramentos existentes no local.

ExercicioLanco	ViVenalImovel IPTU	ViVenalTerreno IPTU	ViM2Terreno	ViVenalE dicação IPTU	ViVenalImovel	AreaTerreno
2024	7.290,02	7.290,02	64,03	0,00	0,00	990,32
2023	2.664,37	2.664,37	64,03	0,00	0,00	990,32

O imóvel do exemplo possui ATUALMENTE o lançamento dos melhoramentos existentes: PAVIMENTAÇÃO, MEIO-FIO, SARJETA, REDE DE ÁGUA TRATADA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA com construção de muro e calçada.

Demonstrando o cálculo do Valor Venal de imóvel localizado no Loteamento Chácara Califórnia I em 2024 com a atualização dos melhoramentos existentes:

Valor Venal Territorial 2024:

FÓRMULA:

$$\frac{\text{territorial}(frentexfundos)}{\text{Área ProfundidadePadrão}} \times \text{Valordom}^2 \times \text{Fatoresdecorreção} \times \text{Equipamentos}$$

Fatores de Correção: Profundidade, Conformidade, Desvio Ferroviário/Vizinhança de Córrego) Equipamentos Pavimentação/Sargeta/Meio-fio/Água/Esgoto e Iluminação)

$$\text{FatorProfundidade} = \sqrt{\frac{25}{fundos}} \quad FP = \sqrt{\frac{25}{46,98}} = 0,72948$$

$$\frac{990,32}{25} \times 64,03(v.m^2) \times 3,94(escola)(meiofio)(pavimentação)(água)(iluminação) \times 0,72948$$

Valor Venal Territorial em 2024 = R\$ 7.290,02



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
Secretaria de Governo

Após obtido o Valor Venal do Imóvel **aplica-se as alíquotas** determinadas através de Decreto, que teve correção de 4,18%, para o exercício de 2024, Decreto nº 12.950 de 20/07/2023.

(A alíquota de imóvel Territorial sem construção é maior que a alíquota de Terreno Incorporado, ou seja, que possui construção)

Calculando o IPTU 2024:

Valor Venal Territorial x Alíquota (imóvel territorial) determinada pelo decreto nº 12.950/2023	
R\$ 7.290,02 X 0,099753	
TOTAL a pagar	RS 727,20

No **IPTU 2023** do imóvel usado como exemplo, possuía apenas os melhoramentos: **ESCOLA, REDE DE ÁGUA E REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA.**

Valor IPTU 2023:

CodEvento	Descrição	Valor
▶ 1000	IMPOSTO TERRITORIAL	255,12

Valor Venal Territorial 2023:

FORMULA:

$$\frac{\text{territorial}(\text{frentexfundos})}{\text{Área ProfundidadePadrão}} \times \text{Valordom}^2 \times \text{Fatoresdecorreção} \times \text{Equipamentos}$$

(**Fatores de Correção:** Profundidade, Conformidade, Desvio Ferroviário, Vizinhaça de Córrego X Equipamentos (Pavimentação/Sargeta/Meio-fio/Água/Esgoto e Iluminação)



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
Secretaria de Governo

$$\text{Fator Profundidade} = \sqrt{\frac{25}{\text{fundos}}} \quad FP = \sqrt{\frac{25}{46,98}} = 0,72948$$

$$\frac{990,32}{25} \times 64,03 (\text{v. m}^2) \times 1,44 (\text{escola}) (\text{água}) (\text{iluminação}) \times 0,72948 (\text{fator profundidade})$$

Valor Venal Territorial em 2023 = R\$ 2.664,37

Calculando o IPTU 2023:

Valor Venal Territorial x Alíquota (imóvel territorial) determinada pelo decreto nº 12.695/2022	
R\$ 2.664,37 X 0,095751	
TOTAL a pagar	R\$ 255,12

Valor do m² está de acordo com lei complementar nº 252/2000 (planta genérica).

• **Fator Melhoramentos (Equipamentos)**

Meio fio = 1,18

Pavimentação = 1,60

Água = 1,45

Esgoto = 1,25

Iluminação = 1,25

Escola = 1,15

Esquina = 1,10

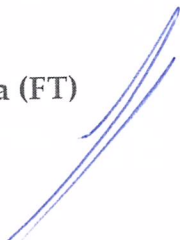
Fatores de Correção previstos no Artigo 9º do Decreto 3430/1983

No cálculo para a apuração do Valor Venal do terreno serão aplicados fatores de correções, os quais tem por objetivo em corrigi-lo, valorizando-o ou desvalorizando, face a sua localização, dimensão, profundidade, forma, topografia e a existência ou não de melhoramentos públicos.

• **Fator Profundidade (FP)**

Esse fator só é utilizado quando o comprimento dos fundos é maior que 25m².

• **Fator Topografia (FT)**





PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
Secretaria de Governo

- Terá sua incidência fixada em função da quadra ou porções de quadras, referindo-se às condições gerais desta e não da declividade de cada terreno e será aplicado:

- Nas quadras com declividade até 8%1,00
- Nas quadras com declividade maior de 8% a 20%.....0,90
- Nas quadras com declividade maior de 20% a 40%0,80
- Nas quadras com declividade maior de 40%0,60

• **Fator Conformação (FC)**

- a) Incidente sobre terrenos localizados na zona 01, com testadas inferior a 4,00(m) metros e até 120,00(m²) metros quadrados 0,90
- b) Incidente sobre terrenos localizados na zona 02, com testadas inferior a 4,00(m) metros e até 400,00(m²) metros quadrados..... 0,80

Não se aplica este fator na correção do valor do terreno de forma irregular, cuja desvalorização está contida na determinação da profundidade equivalente.

• **Fator Desvio Ferroviário**

Aplica-se 1,20 aos valores dos lotes ou glebas servidos por desvios ferroviário próprio ou de uso comum a vários proprietários.

• **Fator Vizinhança de Córrego**

Incide sobre o valor do terreno onde se verifique a existência de cursos d'água: sobre a faixa de 25,00m² gravada com restrição "non edificandi" mas ainda não declarada de utilidade pública0,20

• **Fator Melhoramentos**

Incide sobre o valor mínimo por metro quadrado de testada fictícia na Planta de Valores valorizando o terreno. Onde existe ou foi motivado pela ocorrência dos seguintes melhoramentos públicos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
Secretaria de Governo

Meio Fio	1,18
Pavimentação	1,60
Água	1,45
Esgoto	1,25
Iluminação Pública.....	1,25
Escola	1,15

- **Fator Esquina**

Imóvel localizado em esquina sofrerá **1,10** sobre o valor do terreno de esquina.

- **Fator Obsolescência (IPTU PREDIAL)**

Destina-se a corrigir o valor da **edificação (construção)** depreciando-o de acordo com a idade da construção e de conformidade com a seguinte tabela:

<u>IDADE</u>	<u>FATOR</u>
Até 5 anos	1,00
De mais de 5 até 10 anos	0,93
De mais de 10 até 20 anos	0,86
De mais de 20 até 35 anos	0,72
De mais de 35 até 50 anos	0,51
De mais de 50 anos	0,30

Nos casos de reforma, com ou sem aumento de área construída, da qual resulta melhoria nas condições de uso da edificação, a idade dessa será reduzida em 50% para efeito da aplicação do fator obsolescência.

Os lançamentos estão em conformidade com o Código Tributário Municipal - Lei nº 2405/1983 e Decreto 3430/1983.

As Leis e Decretos estão à disposição no site: www.botucatu.sp.gov.br em Portal da Transparência, Leis Municipais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU
Secretaria de Governo

A Secretaria Municipal de Governo reitera os votos de estima e elevada consideração e coloca-se à disposição para quaisquer outras informações e/ou esclarecimentos.

Botucatu, 15 de abril de 2024.

Fábio Vieira de Souza Leite
Secretário Municipal de Governo