

LEI COMPLEMENTAR Nº 192, DE 05 DE DEZEMBRO DE 2013.

DISPÕE SOBRE A ATUALIZAÇÃO DA PLANTA DE VALORES GENÉRICOS DO MUNICÍPIO D PINHEIRO PRETO – SC, (PVGPP), CONFORME LEI Nº 422/86 DE 05 DE DEZEMBRO/86 PARA O EXERCÍCIO DE 2014, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

EUZEBIO CALISTO VIECELI, Prefeito do Município de Pinheiro Preto, Estado de Santa Catarina, no uso das atribuições que lhe confere o art. 84, I, da Lei Orgânica do Município: Faço saber a todos que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1º Ficam atualizadas em 100% para o exercício de 2014 a listagem de valores unitários por metro quadrado de terreno e a Tabela do Tipo, Padrão e Valor Unitário de metro quadrado de construção previsto na conforme Lei nº 422/86, de 05 de dezembro/86.

Paragrafo único. O disposto neste artigo não se aplica nos casos onde a listagem de valores unitários por metro quadrado do terreno ou da construção tenha sofrido nos últimos 03 (três) anos majoração, além do valor acumulado da inflação, principalmente nos casos onde a atualização tenha se dado em razão de financiamento habitacional, bem como nos terrenos e construções localizados no loteamento habitacional “Tranquilo Benjamin Guzzi”, setor 4.

Art. 2º Em decorrência da atualização estabelecida no artigo 1º desta Lei Complementar, a listagem e a tabela nela referidas passam a vigorar na forma do disposto no anexo 1, e a atualização dos setores na forma do disposto no Anexo 2, inclusos, que são partes integrantes desta Lei.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de 01 de Janeiro de 2014, revogadas as disposições em contrario.

Centro Administrativo de Pinheiro Preto – SC, 26 de fevereiro de 2013.

EUZEBIO CALISTO VIECELI
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHEIRO PRETO

**PLANTA DE VALORES GENÉRICOS DO MUNICÍPIO DE PINHEIRO PRETO-
SC
(PVGPP) - 2013**

Apresentação

A planta de valores genéricos do município de PINHEIRO PRETO/SC(PVGPP), possui uma desatualização de mais de 27 anos, conforme Lei Nº 422/86, de 05 de dezembro de 1986.

A PVGPP terá uma atualização de 100% sobre o cadastro imobiliário já existente no município.

A Planta de Valores Genéricos do Município de PINHEIRO PRETO – SC será uma ferramenta indispensável para a Prefeitura, tendo em vista que dela derivam informações que servem como suporte para a tributação de imóveis, além de servir como um importante instrumento de planejamento que auxilia na tomada de decisões.

Em muitos mercados imobiliários, a base de cálculos das estimativas dos valores dos imóveis, quer seja para cobrança de impostos sobre os imóveis ou para venda dos mesmos, tem como nível de rigor na apuração, o tipo expedido, ou seja, a avaliação é feita de forma subjetiva, não utilizando qualquer procedimento matemático ou estatístico de suporte para a estimativa do valor do imóvel (BRÁULIO, 2005). Muitas dessas estimativas são obtidas com base na experiência ou opinião pessoal.

Desta forma, para obter dados que reflitam a realidade, há a necessidade da aplicação de metodologias científicas que proporcionem maior objetividade. Uma alternativa é a aplicação de procedimentos estatísticos, para que esses possam prever o valor do imóvel com base nas suas características.

No Brasil, existe a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que, por meio de suas normas, estabelecem as regras específicas para a avaliação de imóveis urbanos, que é uma das etapas da geração da PVG, informando as diretrizes básicas para a realização desse trabalho. A norma que especifica essas regras para a avaliação de bens é a NBR 14653, que se divide em sete partes, onde a primeira descreve os procedimentos gerais e a

segunda parte a que trata de imóveis urbanos. As outras partes da norma dizem respeito à avaliação de outros objetos, como imóveis rurais e patrimônios históricos.

Porém, o método aplicado para a elaboração da PVGPP, para a realização de uma avaliação de imóveis em massa , segundo a NBR 14653-1 (2001) da ABNT, é o **método comparativo** de dados de mercado.

Com este procedimento, pretende -se melhorar a qualidade das estimativas de valores do cadastro de valores dos imóveis urbanos, permitindo vários tipos de análises de mercado, como o comportamento e as tendências do mercado imobiliário, necessidades de investimentos em regiões prioritárias da área urbana e outras aplicações.

SUMÁRIO

1	MAPA DO MUNICÍPIO -	01
2	APRESENTAÇÃO -	02
3	OBJETIVO GERAL -	04
4	RESUMO - PLANTA GENÉRICA DE VALORES -	05
5	LEI COMPLEMENTAR -	06
6	ANEXO 1 -	08
7	ANEXO 2 -	16
8	ANEXO 3 -	17
9	FIGURA 1 - PGV DO MUNICÍPIO DE PINHEIRO PRETO-	22
10	QUADRAS E SETORES -	23

OBJETIVO GERAL

O projeto tem como principal objetivo a **atualização de 100%** da PGVPP - Planta de Valores Genéricos do Município de PINHEIRO PRETO/SC, utilizando o método comparativo de dados de mercado, pois está desatualizada em mais de 27 anos, conforme Lei Nº 422/86, de 05 de dezembro de 1986, que institui o Sistema Tributario Municipal e as Normas Gerais de Direito Tributario Aplicáveis ao Município de PINHEIRO PRETO – SC.

PLANTA DE VALORES GENÉRICOS DO MUNICÍPIO DE PINHEIRO PRETO/SC.

A Planta de Valores Genéricos do Município de PINHEIRO PRETO/SC(PVGPP) cumpre com os princípios necessários para que seus objetivos sejam alcançados da melhor forma possível.

O princípio da uniformidade que busca uma igualdade entre os valores realizados pela avaliação e os valores de mercado ($V. \text{ avaliação} / V. \text{ mercado} = K$).

O princípio da atualidade, que se refere à data dos dados analisados. Para respeitar este princípio, todos os dados têm que estar relacionados à mesma época.

O princípio realidade, o qual aponta que o valor a ser buscado na avaliação é o valor de mercado, isto é, a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento e prudência, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes (IBAPE -SP, 2005).

Uma planta de valores bem elaborada consegue dar suporte ao órgão municipal em diversas atividades, dentre as quais a mais visada pela Prefeitura de PINHEIRO PRETO/SC, a arrecadação via tributos imobiliários, que engloba os impostos relacionados à transmissão de bens imóveis (ITBI) e o imposto predial e territorial urbano (IPTU).

A PVGPP tem como vantagens auxiliar o município na promoção de justiça social, via justiça tributária, simplificação dos processos de desapropriações, regularização do mercado imobiliário, otimização em estudos de viabilidade econômica para implantação de equipamentos urbanos, obras de cunho social, melhoria do sistema viário, análise do comportamento da evolução imobiliária da cidade e a possibilidade de orientação no crescimento urbano.

PVGPP, segue as seguintes etapas:

- Delimitação de Setores (bairros, infra-estrutura e equipamentos urbanos, padrão das edificações e dos lotes);
- Delimitação de zonas de avaliação (uso e ocupação do solo, vocação de uso, atratividade comercial, situação paradigma);
- Porcentagem a ser atualizada;
- Alteração da legislação a atualização da PVGPP e aos novos valores;
- **Aprovação da lei que inclui a PVGPP e as tabelas de valores.**

ANEXO 1

TABELA DO TIPO, PADRÃO E VALOR UNITÁRIO DE METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO

TIPO 1 - EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS TÉRREAS, COM OU SEM SUBSOLO

1.1 - Padrão Rústico

Acabamento externo: Fachadas desprovidas de revestimento.

Estrutura: Construídas em alvenaria simples.

Esquadrias: Madeira rústica e/ou ferro simples sem pintura geralmente reaproveitadas.

Cobertura: Telhas de barro ou fibrocimento ondulada sobre madeiramento não estruturada e sem forro.

Área externa: Piso de terra batida ou cimento rústico.

Características: Edificações associadas à autoconstrução geralmente são térreas, caracterizam-se pelos materiais construtivos essenciais e aplicação de poucos acabamentos.

Valor atualizado por unidade em porcentagem(%): 100% .

1.2 - Padrão Econômico

Acabamento externo: Revestimento rústico; pintura à cal.

Estrutura: Construídas em alvenaria e normalmente sem estrutura portante.

Esquadrias: Madeira rústica e/ou ferro simples sem pintura geralmente reaproveitadas.

Cobertura: Laje pré-moldada ou telhas de barro ou em fibrocimento ondulada sobre madeiramento não estruturada e sem forro.

Área externa: Piso de terra batida ou cimento rústico.

Características: Edificações associadas à autoconstrução, geralmente são térreas, caracterizam-se pelos materiais construtivos essenciais e aplicação de poucos acabamentos.

Valor atualizado por unidade em porcentagem(%): 100%.

1.3 - Padrão Simples

Acabamento externo: Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Estrutura: Simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente.

Esquadrias: Madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

Cobertura: Em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro.

Área externa: Sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum.

Características: É predominante a utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples.

Valor atualizado por unidade em porcentagem(%): 100%

1.4 - Padrão Médio

Arquitetura: Alguma preocupação com o projeto arquitetônico.

Acabamento externo: Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Estrutura: Mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente.

Esquadrias: Caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.

Cobertura: Em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro.

Área externa: Com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins.

Características: É predominante a utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamento de boa qualidade, porém, padronizados e fabricados em série.

Valor atualizado por unidade em porcentagem(%): 100%.

1.5 - Padrão Superior

Acabamento externo: Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

Estrutura: Mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente.

Esquadrias: Madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.

Cobertura: Em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cerâmica, com forro na própria laje, gesso ou madeira. Cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica.

Área externa: Ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira.

Características: É predominante a utilização de materiais construtivos e acabamento de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda.

Valor atualizado por unidade em porcentagem(%): 100%.

TIPO 2 - EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS VERTICALIZADAS PRÉDIOS DE APARTAMENTOS

2.1 - Padrão Econômico

Unidades: Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada, normalmente sem dependências de empregada.

Acabamento externo: Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco.

Esquadrias: Ferro, venezianas de PVC ou de alumínio do tipo econômico.

Dependências acessórias: Geralmente sem dependências.

Características: É predominante a utilização de materiais construtivos essenciais e pelo emprego de poucos acabamentos.

Valor atualizado por unidade em porcentagem(%): 100%.

2.2 - Padrão Simples

Unidades: Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Acabamento externo: Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Esquadrias: Ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.

Dependências acessórias: Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo.

Características: É predominante a utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como de uso comum.

Valor atualizado por unidade em porcentagem(%): 100%.

2.3 - Padrão Médio

Unidades: Em geral quatro unidades por andar, dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Acabamento externo: As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Esquadrias: Caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

Dependências acessórias: Podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador.

Características: É predominante a utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum.

Valor atualizado por unidade em porcentagem(%): 100%.

2.4 - Padrão Superior

Unidades: Em geral duas unidades por andar, dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Acabamento externo: Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica, eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Esquadrias: Caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.

Dependências acessórias: Áreas externas com grandes afastamentos e jardins. Podem ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.).

Características: É predominante a utilização de materiais construtivos e acabamento de bom padrão de qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum.

Valor atualizado por unidade em porcentagem(%): 100%

TIPO 3 - EDIFICAÇÕES COMERCIAIS, DE SERVIÇOS, OU MISTAS, COM UM OU MAIS PAVIMENTOS, COM OU SEM SUBSOLO.

3.1 - Padrão Econômico

Arquitetura: Executados obedecendo à estrutura convencional de alvenaria simples e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Vãos e aberturas pequenas. Geralmente não possuem espaço para estacionamento.

Acabamento externo: Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior.

Características: É predominante a utilização de poucos acabamentos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum. Não possuem elevadores.

Valor atualizado por unidade em porcentagem(%): 100%.

3.2 - Padrão Simples

Arquitetura: Executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Normalmente com poucas vagas de estacionamento. Vãos de pequenas dimensões.

Acabamento externo: Fachadas com tratamento arquitetônico simples, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer, na principal, aplicação de pastilhas, ladrilhos ou equivalentes e caixilhos comuns fabricados com material simples.

Características: É predominante a utilização de itens construtivos básicos e acabamentos simples e econômicos, de qualidade inferior. Eventualmente podem ter elevadores.

Valor atualizado por unidade em porcentagem(%): 100%.

3.3 - Padrão Médio

Arquitetura: Projeto arquitetônico simples. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento. Possuem vãos de dimensões médias.

Acabamento externo: Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar.

Características: Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial. Eventualmente podem ter elevadores.

Valor atualizado por unidade em porcentagem(%): 100%.

3.4 - Padrão Superior

Arquitetura: Edificações atendendo a projeto arquitetônico especial, prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades dispostas em lajes de proporções média. Normalmente com duas ou mais vagas de estacionamento e, eventualmente, também para visitantes.

Acabamento externo: Fachadas tratadas com material de qualidade, como alumínio, revestimento de cerâmica ou "fulget", massa texturizada, caixilhos amplos e executados por projeto específico, podendo, inclusive, se constituírem nas denominadas "cortinas de vidro".

Características: É predominante a utilização de itens construtivos e acabamentos de boa qualidade. Eventualmente podem ter elevadores.

Valor atualizado por unidade em porcentagem(%): 100%.

TIPO 4 - EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS, GALPÕES E OFICINAS

4.1 - Padrão Econômico

Com um só pavimento e vãos de pequenas proporções, podendo chegar até dez metros, fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto, podendo ou não ser totalmente vedados.

Cobertura: Em telhas de barro ou de fibrocimento, sobre estrutura de madeira ou metálica, sem forro.

Fachada: Sem revestimentos, podendo ser pintadas a látex.

Características: Utilização apenas de materiais de acabamentos essenciais.

Esquadrias: Madeira, alumínio e/ou ferro simples e de baixa qualidade.

Valor atualizado por unidade em porcentagem(%): 100%.

4.2 - Padrão Simples

Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até quinze metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto.

Cobertura: Telhas de barro ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro.

Fachada: Normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos.

Características: Utilização de poucos acabamentos.

Esquadrias: Madeira, ferro ou de alumínio.

Valor atualizado por unidade em porcentagem(%): 100%

4.3 - Padrão Médio

Com um pavimento ou mais, projetados para vãos, em geral, superiores a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local.

Cobertura: Telhas de fibrocimento ou alumínio.

Fachada: Com tratamento arquitetônico simples pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples podendo ter partes ajardinadas.

Características: Aplicação de materiais de acabamentos econômicos.

Esquadrias: Madeira, ferro ou de alumínio.

Valor atualizado por unidade em porcentagem(%): 100%.

4.4 - Padrão Superior

Com um pavimento ou mais, pés-direitos elevados e vãos de grandes proporções, utilizando estruturas especiais metálicas, de concreto pré-moldado ou armado no local.

Cobertura: Telhas de fibrocimento ou alumínio.

Fachada: Com tratamento arquitetônico, pintura a látex, revestimento cerâmico ou outros materiais. Áreas externas com tratamento paisagístico, pavimentação, tendo como dependências acessórias vagas de estacionamento, guarita, plataforma de carga e descarga, dentre outras.

Características: Aplicação de materiais de acabamentos especiais.

Esquadrias: Madeira, ferro ou de alumínio, geralmente obedecendo a projeto específico.

Valor atualizado por unidade em porcentagem(%): 100%.

TIPO 5 - COBERTURAS - ABRIGOS E TELHEIROS

5.1 - Padrão Simples

Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro, sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.

Valor atualizado por unidade em porcentagem(%): 100%.

5.2 - Padrão Médio

Cobertura de telhas de barro, fibrocimento, metálica ou material equivalente envolvendo vãos médios, apoiada sobre estrutura de madeira, metálica ou

de concreto pré-moldado; com ou sem forro, sem fechamentos laterais; piso em concreto, eventualmente estruturado, em geral com revestimentos diversos. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações.

Valor atualizado por unidade em porcentagem(%): 100%.

5.3 - Padrão Superior

Cobertura metálica, de fibrocimento ou material equivalente de grandes vãos e pés direitos elevados, apoiada sobre estrutura metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, normalmente estruturado, podendo ter revestimentos diversos.

Valor atualizado por unidade em porcentagem(%): 100%.

SETOR	LOGRADOURO	REAJUSTE
1	Rua Ângelo Peliciolli	100%
1	Serv Beal	100%
1	Rua Beira Rio	100%
1	Rua João Fredolino Boesing	100%
1	Rua Luiz Bee	100%
1	Rua Oclides Scotegagna	100%
1	Rua Pedro José Rabuske	100%
1	Rua Sebastião Beal	100%
1	Rua Stella Zuaini Beal	100%
1	Rua Valmor Bogoni	100%
1	Vereador Florentino Rua Neis	100%
2	SC 303	100%
2	Rua Bazílio Burik	100%
2	Acss Guilherme Matana	100%

SETOR	LOGRADOURO	REAJUSTE
3	Rua Antonio Costenaro Filho	100%
3	Rua Frederico Denardi	100%
3	Rua Germano João Zanella	100%
3	Rua Guerino de Costa	100%
3	Rua Luiz Viecegli	100%
3	Rua Paulino Nora	100%
3	Rua Pedro Zago	100%
3	Rua Sto Tedesco	100%
3	Vereador Tranquilo Rua Benjamin Filho	100%
4	Rua B	0%
4	Rua C	0%
4	Rua D	0%
4	Rua E	0%
4	Rua F	0%

2	Rua José Forlin	100%
2	Rua Octávio Mattana	100%
2	Rua Padre Trudo Plessers	100%
2	Rua Ricieri Bressan	100%
	Sen. Antonio Carlos	
2	Rua Konder Reis	100%
2	Rua Flores Reis	100%
	Marechal Castelo	
2	Av. Branco	100%
2	Rua Abel Giasson	100%
2	Acss Abel Olivo	100%

4	Rua G	0%
4	Rua H	0%
4	Rua I	0%
4	Rua J	0%
4	Rua Julio Pretti	0%
5	Rua Boa Esperança	100%
5	Av. Marechal Costa e Silva	100%
5	Rua Projetada	100%
5	Rua Tranquilo Vian	100%
6	Rua Projetada	100%

Figura 1 – PVG do Município de PINHEIRO PRETO – SC

A planta de valores genéricos em modo cartográfico (distribuição dos valores através de mapas cadastrais).