Claudio Vieira/PSJC

ESTUDOS TÉCNICOS PARA A ELABORAÇÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES 2026

SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA E FINANÇAS

AGOSTO DE 2025

PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

SUMÁRIO

Fundamento Jurídico 3
Constituição Federal 3
Código Tributário Nacional 3
Panorama dos tributos imobiliários 5
Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) 5
Taxa de Coleta de Lixo 9
Contribuição para Custeio, Expansão e Manutenção de Iluminação e Sistema de Monitoramento e Preservação de Logradouros Públicos 11
Metodologia 12
A Base de Cálculo do IPTU e a Planta Genérica de Valores - Conceitos do Direito Tributário 12
O valor venal e a avaliação de imóveis - Conceitos de Engenharia de Avaliação 18
Dos padrões construtivos 20
Áreas de Preservação Permanente - Considerações 22
Tipologias / Padrão Construtivo 25
Mapas 34
População total recenseada 34
Proporção de idosos 34
Capacidade de ler e escrever 34
Rendimento médio do responsável pelo domicílio 34
Câmeras do CSI 34
Edificações em construção ou reforma – CNEFE 2022 34
Alvarás construção de grandes empreendimentos residenciais 35
Fator de Urbano 36
Revisão da planta genérica de valores 41
Considerações Finais 44
O projeto do IPTU e PGV 44
O projeto da Contribuição para o Custeio, a Expansão e a Melhoria do Serviço de Iluminação Pública e do Sistema de Monitoramento para Segurança e Preservação de Logradouros Públicos (CISP) 45
O projeto do Imposto sobre a Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis e Direitos a eles relativos (ITBI) 46
Taxa de Coleta de Lixo 47

FUNDAMENTO JURÍDICO

Critério de fundamento de validade da norma municipal:

Constituição Federal

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana;

(...)

§ 1º - O imposto previsto no inciso I poderá ser progressivo, nos termos de lei municipal, de forma a assegurar o cumprimento da função social da propriedade.

§ 1º Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182, § 4º, inciso II, o imposto previsto no inciso I poderá:

I - ser progressivo em razão do valor do imóvel; e

II - ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel.

III - ter sua base de cálculo atualizada pelo Poder Executivo, conforme critérios estabelecidos em lei municipal.

§ 1º-A O imposto previsto no inciso I do caput deste artigo não incide sobre templos de qualquer culto, ainda que as entidades abrangidas pela imunidade de que trata a alínea "b" do inciso VI do caput do art. 150 desta Constituição sejam apenas locatárias do bem imóvel.

(...)

Código Tributário Nacional

Seção II

Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.

Art. 33. A base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.

Parágrafo único. Na determinação da base de cálculo, não se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.

PANORAMA DOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

Esta seção faz considerações sobre a situação tributária do município de São José dos Campos, em face a outras cidades de mesmo porte e características, demonstrando a necessidade de adequação da base tributária imobiliária do município, especialmente levando-se em consideração as crescentes demandas por serviços públicos e a reconhecida qualidade urbana de nossa cidade.

Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU)

Para auxiliar nos estudos da revisão da Planta Genérica de Valores Imobiliários - PGV, foram realizados comparativos da população, da arrecadação do IPTU e da renda per capita entre municípios com população superior a 500 mil habitantes do Estado de São Paulo, exceto o município de São Paulo, e os maiores municípios do Vale do Paraíba (Taubaté e Jacareí). Dentre os municípios selecionados, nota-se que São José dos Campos possui a oitava maior população, segundo dados retirados do IBGE para o ano de 2024.

Tabela 1 População das maiores cidades do estado de São Paulo, exceto capital e com acréscimo de Taubaté e Jacareí. Fonte: IBGE/2024.

Município	População	Posição
Guarulhos	1.345.364	1º
Campinas	1.185.977	2º
São Bernardo do Campo	840.499	3º
Santo André	778.711	4º
Sorocaba	757.459	5º
Osasco	756.952	6º
Ribeirão Preto	728.400	7º
São José dos Campos	**724.756**	**8º**
Taubaté	321.298	9º
Jacareí	249.968	10º

Já sob a ótica da renda per capita, cujos os dados foram extraídos do Censo/IBGE, é possível observar que São José dos Campos possui a quarta maior renda per capita dentre os municípios utilizados no comparativo anterior, com o valor per capita de R$ 4.414,00.

Tabela 2 Renda média do responsável do domicílio. Fonte: Censo Demográfico do IBGE/2022.

Município	Renda per capita	Posição
Campinas	4.698,55	1º
Ribeirão Preto	4.580,42	2º
Santo André	4.436,37	3º
São José dos Campos	**4.414,00**	**4º**
São Bernardo do Campo	4.147,27	5º
Sorocaba	4.062,07	6º
Taubaté	3.672,15	7º
Osasco	3.626,43	8º
Jacareí	3.372,95	9º
Guarulhos	3.147,19	10º

Ao tratar da arrecadação do IPTU, analisando os dados obtidos no Portal da Transparência do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo - TCE-SP - acerca das receitas dos municípios em estudo, observa-se que São José dos Campos registrou a sétima maior arrecadação de IPTU do Estado, com um total de R$ 314,1 milhões, no exercício de 2024. Dentre as cidades do Vale do Paraíba comparadas, é a maior arrecadação.

Tabela 3 Arrecadação IPTU 2024 – Em milhões. Fonte: Tribunal de Contas do Estado de São Paulo/2025.

Município	Arrecadação 2024	Posição
Campinas	1.174,5	1º
São Bernardo do Campo	576,2	2º
Guarulhos	528,7	3º
Ribeirão Preto	522,8	4º
Santo André	474,8	5º
Osasco	409,0	6º
São José dos Campos	**314,1**	**7º**
Sorocaba	234,7	8º
Taubaté	141,9	9º
Jacareí	57,7	10º

Comparando-se os resultados do IPTU per capita, o município se mantém na sétima posição em relação aos demais.

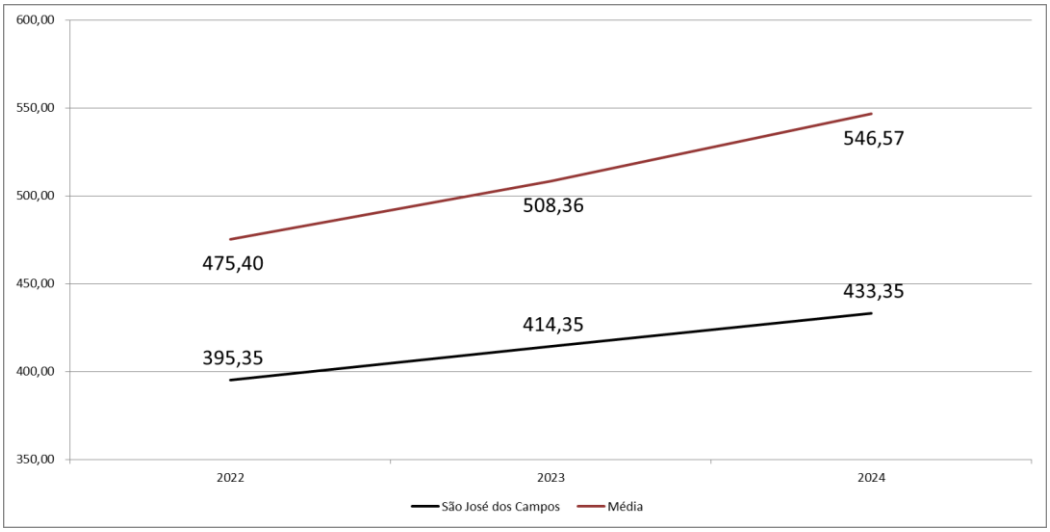
Tabela 4 Arrecadação per capita IPTU 2024. Fonte: Elaboração Própria, com dados TCE-SP e IBGE.

Município	Arrec. Per capita	Posição
Campinas	990,35	1º
Ribeirão Preto	717,76	2º
São Bernardo do Campo	685,56	3º
Santo André	609,82	4º
Osasco	540,33	5º
Taubaté	441,59	6º
São José dos Campos	**433,35**	**7º**
Guarulhos	392,98	8º
Sorocaba	309,86	9º
Jacareí	230,86	10º

Ao observar a evolução da arrecadação do IPTU per capita entre os anos de 2022 e 2024, nota-se que o valor arrecadado de São José dos Campos é bem inferior ao valor médio dos municípios comparados.

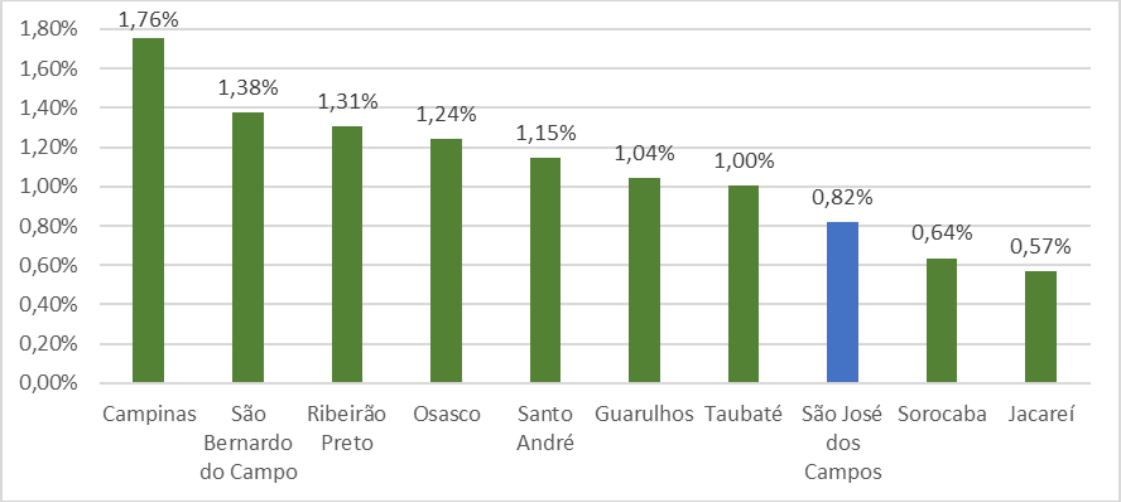
Ainda, observa-se que a arrecadação de São José dos Campos, cresceu 4,7% ao ano entre 2022 e 2024, enquanto o crescimento dos demais municípios foi, em média, 7,2% ao ano.

Figura 1 Evolução da Arrecadação per capita IPTU 2022-2024. Fonte: Elaboração Própria, com dados TCE-SP e IBGE.



Assim, ao analisar os valores per capita de IPTU e a renda média dos municípios, observa-se que na maior parte dos municípios selecionados, a relação IPTU/Renda excede 1%, sendo que o percentual de São José dos Campos é de 0,82%.

Figura 2 Razão IPTU per capita e Renda Anual 2024. Fonte: Elaboração Própria, com dados TCE-SP e IBGE.



Em resumo, nota-se que a arrecadação do IPTU do município não condiz com a realidade observada em outros municípios com população e renda semelhantes.

Tabela 5 Resumo dos indicadores de São José dos Campos. Fonte: elaboração própria.

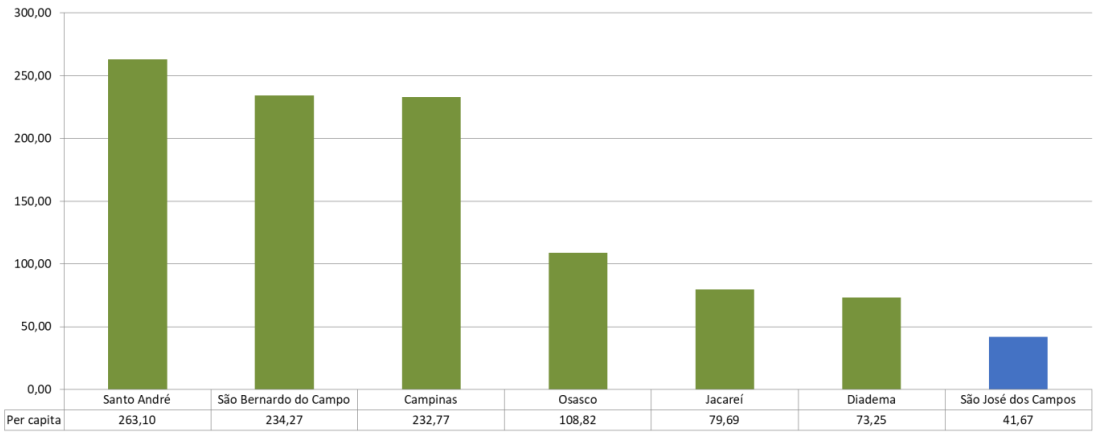
Indicador	Valor	Posição
População	724.756	8º
Arrecadação IPTU 2024	314,1 milhões	7º
Arrecadação per capita IPTU 2024	433,35	7º
Renda per capita	4.414,00	4º

Taxa de Coleta de Lixo

Com relação a taxa de coleta de lixo também foi analisado a arrecadação de alguns dos maiores municípios do Estado e do Vale do Paraíba.

Em termos per capita, a arrecadação de São José dos Campos foi a última no comparativo, com o valor de R$ 41.

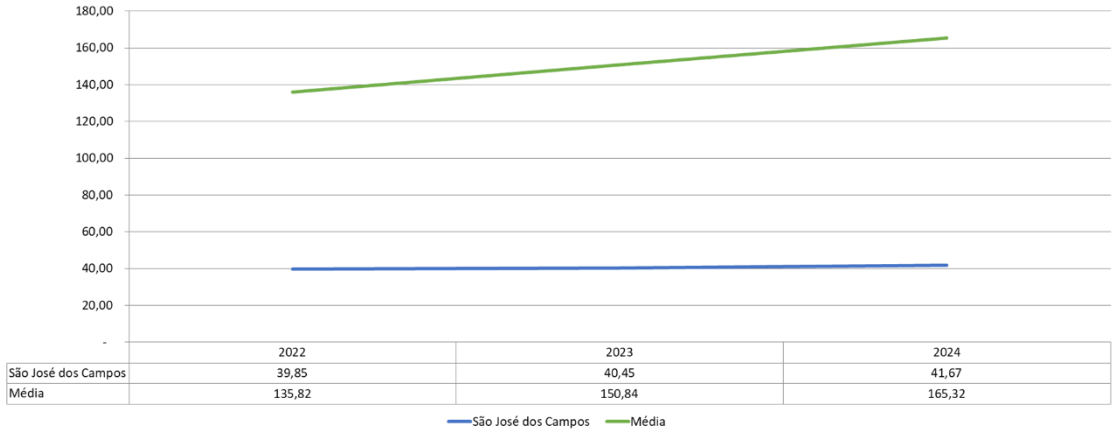
Figura 3 Arrecadação per capita Taxa de Coleta de Lixo 2024. Fonte: Elaboração Própria, com dados Siconfi e IBGE.



	Santo André	São Bernardo do Campo	Campinas	Osasco	Jacareí	Diadema	São José dos Campos
Per capita	263,10	234,27	232,77	108,82	79,69	73,25	41,67

Analisando a evolução da arrecadação entre 2022 e 2024, também se nota estagnação dos valores arrecadados pelo município. A arrecadação per capita de São José dos Campos cresceu, em média, 2,2% ao ano, enquanto o crescimento médio dos demais municípios foi de 10%.

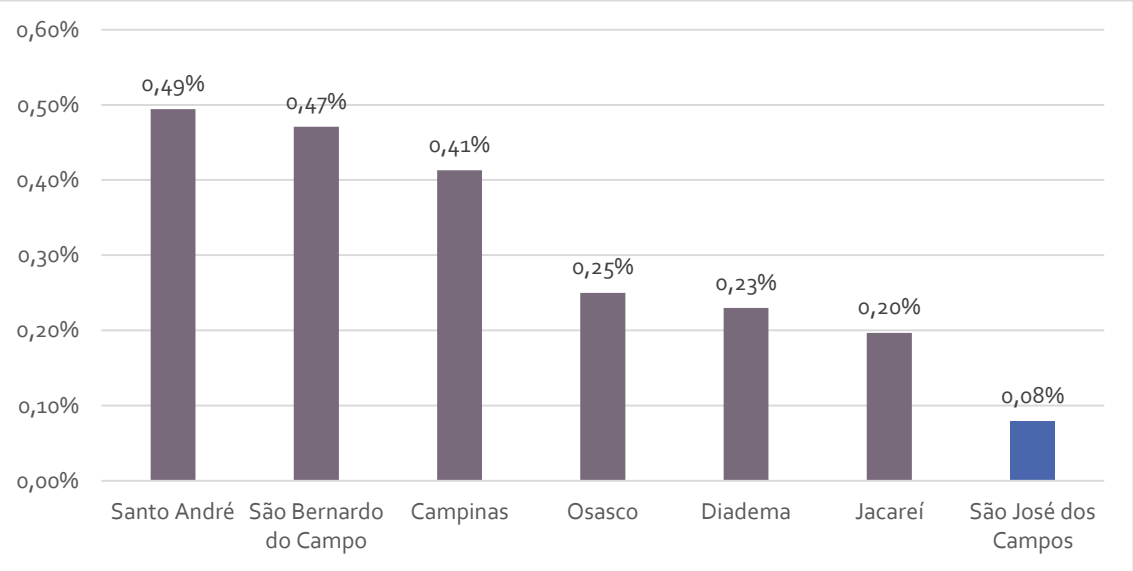
Figura 4 Evolução da Arrecadação per capita da Taxa de Coleta de Lixo 2022-2024. Fonte: Elaboração Própria, com dados Siconfi e IBGE.



	2022	2023	2024
São José dos Campos	39,85	40,45	41,67
Média	135,82	150,84	165,32

Analisando a razão taxa de coleta de lixo per capita e a renda média dos municípios, observa-se que para o município de São José dos Campos, os munícipes têm em média 0,08% da renda comprometida pela taxa de lixo, enquanto a média dos demais é de 0,34%.

Figura 5 Razão da Taxa Coleta de Lixo per capita e Renda Anual 2024. Fonte: Elaboração Própria, com dados Siconfi e IBGE.

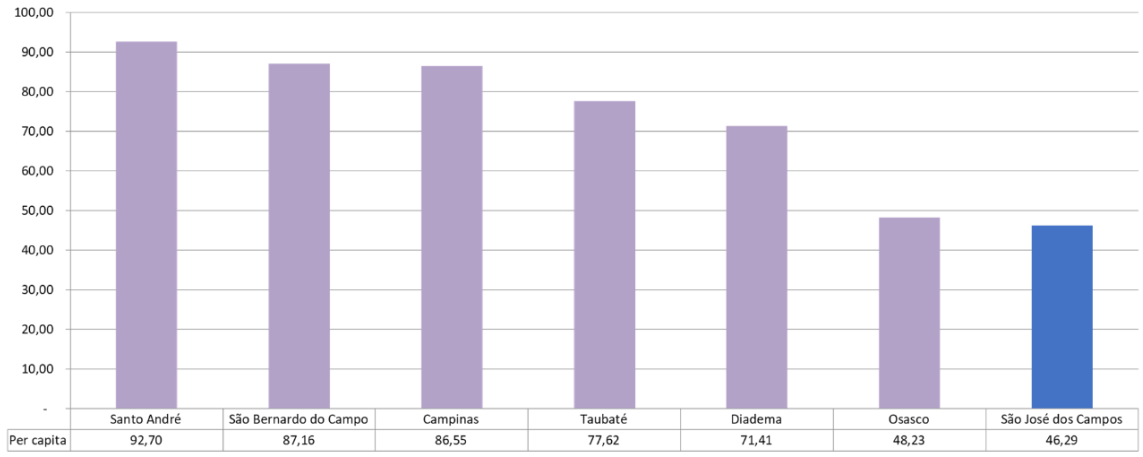


Contribuição para Custeio, Expansão e Manutenção de Iluminação e Sistema de Monitoramento e Preservação de Logradouros Públicos

Para a "Contribuição para o Custeio, a Expansão e a Melhoria do Serviço de Iluminação Pública e de Sistemas de Monitoramento para Segurança e Preservação de Logradouros Públicos,", que anteriormente à Reforma Tributária era apenas denominada Contribuição para Iluminação Pública, a arrecadação per capita de São José dos Campos é de R$ 46,29.

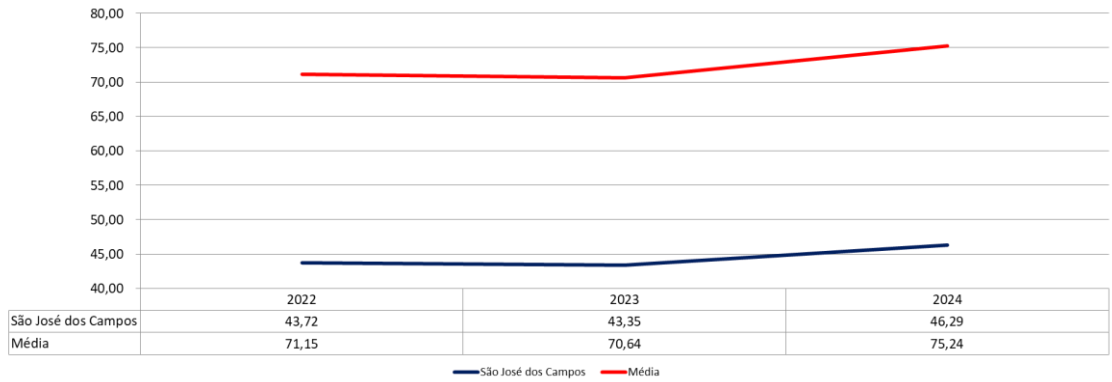
Ao comparar com a média dos demais municípios selecionados, observa-se que a arrecadação do município é 38% menor. Lembrando que, no caso de São José dos Campos, atualmente é cobrado apenas a contribuição para o custeio do serviço de iluminação pública.

Figura 6 Arrecadação per capita Contribuição de Iluminação e Segurança Pública 2024. Fonte: Elaboração Própria, com dados Siconfi e IBGE.



	Santo André	São Bernardo do Campo	Campinas	Taubaté	Diadema	Osasco	São José dos Campos
Per capita	92,70	87,16	86,55	77,62	71,41	48,23	46,29

Figura 7 Evolução da Arrecadação per capita da Contribuição de Iluminação e Segurança Pública - 2022-2024. Fonte: Elaboração Própria, com dados Siconfi e IBGE.



	2022	2023	2024
São José dos Campos	43,72	43,35	46,29
Média	71,15	70,64	75,24

METODOLOGIA

A Base de Cálculo do IPTU e a Planta Genérica de Valores - Conceitos do Direito Tributário

A base de cálculo do IPTU está definida no Código Tributário Nacional, que no artigo 33, assim prescreve:

> *"Art. 33. A base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.*
>
> *Parágrafo único. Na determinação da base de cálculo, não se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade."*

Sobre o valor venal, consideramos então que ele constitui o valor de venda do imóvel com base no mercado imobiliário em determinada data de referência.

No site da Prefeitura do Município de São Paulo o valor venal é conceituado como:

> *É a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um determinado "bem", dentro das condições de mercado vigentes.*

Vários doutrinadores do direto tributário também apresentam a definição de valor venal. Citemos primeiramente o autor Aires Fernandino Barreto, no texto "Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU", publicado na obra "Curso de Direito Tributário", da Editora Cejus, 2º edição, volume 2, página 297:

> *"É possível conceituar valor venal como o valor normal que qualquer bem comercial obtém no mercado. A seu turno, valor venal do imóvel nada mais é do que espécie desse gênero e como tal não foge às regras que ditam a apuração dos demais valores venais. Os valores venais, quais quer que sejam, são sempre decorrentes das forças econômicas que caracterizam a lei da oferta e da procura; todavia, ademais disso, são valores altamente influenciados por fatores psicológicos ou subjetivos. Por isso, é temerário afirmar que na sua busca se venha a encontrar alguma coisa mais precisa do que um "valor provável de venda"*

Também sobre o tema, tratam os ilustres tributaristas Hugo de Brito Machado e Roque Antônio Carraza, afirmando que o valor venal corresponde ao valor que o bem alcançaria caso fosse posto à venda em condições usuais de mercado, isto é, equivalendo ao preço de uma venda à vista, portanto sem inclusão de qualquer encargo relativo a financiamento, quando vendedor e comprador tenham plena consciência do uso a que pode servir aquele imóvel.

Traz-se ainda os ensinamentos de Kiyoshi Harada em seu texto "Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana", publicado no livro IPTU – Aspectos Jurídicos Relevantes, Editora Quartier Latin, 1ª Edição, página 349

> *"Conforme conceituação doutrinária, aceita pela jurisprudência, valor venal é aquele que o imóvel alcançará para compra e venda, à vista, segundo as condições usuais do mercado de imóveis. Está abrangida nessa conceituação a variação de 10% (dez por cento) para mais ou para menos, que é usual nos laudos avaliatórios elaborados por peritos qualificados."*

Na legislação municipal o valor venal está previsto no artigo 8º da Lei Complementar nº 319/07 e suas alterações. Veja-se:

> *Art. 8º A base de cálculo do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é o valor venal do imóvel.*

Sobre o valor venal ser a base de cálculo do IPTU, Valéria C. P. Furlan, em seu libro "IPTU", Editora Malheiros, 1º Edição, página 96 afirma que:

> *Andou bem o legislador do Código Tributário Nacional ao preceituar que a base de cálculo in abstracto do IPTU é o valor venal do imóvel, embora, diga-se de passagem, tenha invadido a esfera de competência municipal.*
>
> *Com efeito, o valor venal confirma a espécie tributária instituída (IPTU), pois, sendo a materialidade do fato imponível a propriedade imobiliária, nada melhor que o valor venal do imóvel para permitir sua mensuração.*

Visto isto, passa-se é importante destacar com o valor venal é composto e qual a metodologia para chegar a este valor.

O valor venal do imóvel é composto do valor venal do terreno somado ao valor venal da construção. É desta forma que prevê o "caput" do artigo 9º, da Lei Complementar nº 319/07:

> *"Art. 9º O valor venal do imóvel, para efeitos do cálculo do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana,* ***será determinado pelo valor venal do terreno, para os imóveis territoriais, e pela soma dos valores venais do terreno e da construção, para os imóveis prediais****."*

O valor venal de terreno e da construção está previsto na Planta Genérica de Valores. Em outras palavras é a Planta Genérica de Valores permite fixar previamente os valores básicos por metro quadrado dos terrenos e das edificações, o que possibilita obter o valor venal dos imóveis.

Sobre o tema, veja os dizeres de Hiyoshi Harada, obra citada, página 350:

> *"No caso do IPTU, a definição do valor venal dos imóveis normalmente se dá através da edição, por parte dos municípios, da chamada* ***Planta Genérica de Valores****, utilizada como padrão para determinar a valorização dos imóveis nas transações realizadas naquele local. Ou seja, os municípios baseados nos negócios realizados e na*

> *experiência adquirida em relação ao seu território, presumem que determinado imóvel possa atingir um certo valor em caso de negociação e, assim sendo, admitem este valor como verdadeiro num primeiro momento, para fins de lançamento do imposto." (*Sem negrito no original)

A Planta Genérica de Valores constitui o instrumento legal que contém os valores unitários para o metro quadrado de terreno, compatível com diferentes setores da área urbana e valores de metro quadrado de construção, em função do padrão de acabamento, materiais empregados e características de utilização, que possibilita obter o valor venal dos imóveis.

Extraímos da Planta Genérica de Valores as seguintes características:

- A Planta Genérica necessita refletir a realidade;
- A Planta Genérica deve ter caráter dinâmico, acompanhando as transformações do meio urbano.
- Ela é "Genérica", pois não avalia cada imóvel individualmente. Ao invés, ela define valores médios por bairro, rua, tipo de imóvel, padrão de construção, idade, etc.
- A PGV é técnica e Imparcial, ou seja, é feita com base em critérios técnicos que utilizam metodologias reconhecidas para avaliação de imóveis. Utiliza critérios de localização, infraestrutura da região, padrão de edificação e outros.

Na legislação municipal mencionada os artigos 10 e 11 estabelecem regras sobre a Planta Genérica de Valores:

> *Art. 10 A apuração do valor venal dos imóveis, para fim de tributação, será feita conforme as normas e métodos ora fixados, adotando-se os valores unitários do metro quadrado de construção e de terreno, constantes da Planta Genérica de Valores Imobiliários, devidamente atualizados na forma do Anexo 1 - Tabela do Tipo, Padrão e Valor Unitário de Metro Quadrado de Construção e do Anexo 2 - Listagem de Valores Unitários de Metro Quadrado de Terreno, constantes na Planta Genérica de Valores Imobiliários, que faz parte integrante desta Lei Complementar, ou de outras que venham a substituí-la.*
>
> *Art. 11 Os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno, constantes da Planta Genérica de Valores Imobiliários serão determinados em função dos seguintes elementos, tomados em conjunto ou separadamente:*
>
> *I - preços correntes das transações e das ofertas à venda no mercado imobiliário;*
>
> *II - custos de reprodução;*
>
> *III - locações correntes;*
>
> *IV - Características da região em que se situa o imóvel;*
>
> *V - Infraestrutura e tipo de cada logradouro; e*

VI - Outros dados informativos tecnicamente reconhecidos.

As regras acima transcritas são o balizador para os trabalhos da formulação e revisão da Planta Genérica de Valores.

Referente ao valor venal do terreno, a legislação municipal considera várias normas visando tornar mais justa a apuração a ser realizada. Confiram-se os artigos 17 a 19-A:

Art. 17 Para o cálculo do valor venal do terreno levar-se-á em conta o Fator de Correção de Terreno, para imóveis nas seguintes condições:

I - Aclive ou declive, num percentual acima de 10% (dez por cento);

II - Encravado;

III - Inundável em decorrência de transbordamento de cursos de águas naturais; e,

IV - Brejoso.

§ 1º O Fator de Correção de Terreno para cada um dos incisos, do "caput" deste artigo, reduzirá o valor venal em 30% (trinta por cento), não podendo, porém, o total das reduções ser superior a 60% (sessenta por cento).

§ 2º Considera-se encravado o imóvel desprovido de testada ou aquele cuja testada seja igual ou inferior a 4 (quatro) metros.

§ 3º Ocorrendo a aplicação cumulativa de um dos incisos do "caput" deste artigo, com qualquer Fator de Redução previsto no artigo 19 desta lei complementar, em relação à mesma área, será aplicado apenas o fator de maior redução.

Art. 18 Para efeitos da legislação tributária do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana diferem os terrenos das glebas brutas, considerando-se como glebas brutas as áreas que possuem área superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

§ 1º Em se tratando de glebas brutas, deve ser considerado o Fator de Gleba constante do Anexo 3 e o Fator de Correção de Gleba constante do Anexo 4, que integram esta lei complementar.

§ 2º Não se aplica às glebas o Fator de Correção de Terreno, previsto no artigo 17 desta lei complementar.

Art. 19 Fica determinado o Fator de Redução de 60% (sessenta por cento) a ser aplicado sobre o valor venal do imóvel, que se encontre em uma das seguintes condições:

I - Declarado de utilidade pública para fins de desapropriação;

II - Onerado com servidão de passagem instituída e devidamente comprovada por instrumento hábil;

III - situado na ZPA-1 ou em ZDCA, ou outra classificação que venham a substituí-las, nos termos de lei específica;

IV - contenha faixa 'non aedificandi' lindeira às rodovias, estradas municipais, ferrovias e dutos ou Áreas de Preservação Permanente, Reserva Legal, ou Áreas de Manejo e Reserva Ambiental, nos termos do art. 69 desta Lei Complementar.

V - Situado em área de risco ou em área inutilizada em função da declividade, devidamente atestada pelos órgãos competentes; e

VI - Perecido.

§ 1º O Fator de Redução previsto no "caput" deste artigo será aplicável somente na área atingida.

§ 2º Não poderá ser aplicado mais de um Fator de Redução de que tratam os incisos deste artigo, para uma mesma área atingida.

Art. 19-A Os imóveis residenciais e comerciais - Tipos 10, 20 e 30 do Anexo I, da Planta Genérica de Valores Imobiliários, situados em Zona Mista 5 – ZM-5 terão a aplicação de um Redutor Social equivalente a 36% (trinta e seis por cento) aplicado no valor venal do terreno, que poderá ser acrescido dos seguintes redutores adicionais, em virtude de ausência de infraestrutura relacionada à:

I - rede de esgoto: fator de redução 9% (nove por cento);

II - guias e sarjetas: fator de redução de 9% (nove por cento);

III - pavimentação: fator de redução de 23% (vinte e três por cento).

§ 1º O Redutor Social previsto no "caput" deste artigo será aplicável somente no valor venal do terreno, considerando-se a face de quadra atingida pela situação.

§ 2º O Redutor Social previsto no "caput" e incisos deste artigo só poderão ser cumulados entre si, não podendo ultrapassar o limite máximo de 60% (sessenta por cento) do valor venal do terreno.

Quanto ao valor venal da construção, a previsão legal encontra-se nos artigos 21 a 24 da Lei Complementar nº 319/07:

Art. 21 A construção será enquadrada em um dos tipos e padrões previstos na Planta Genérica de Valores Imobiliários - Anexo 1, e seu valor venal resultará da multiplicação da área construída coberta pelo valor unitário de metro quadrado de construção e pelo Fator de Depreciação, em razão da idade, constante do Anexo 6, integrantes desta Lei Complementar, ou de outras que venham a substitui-la.

§ 1º O valor venal da construção do imóvel com edificações de Tipo e Padrão diferenciados será apurado pela somatória dos valores venais específicos, correspondentes a cada uma das edificações encontradas no imóvel, multiplicando-se a respectiva

área construída pelo valor unitário de metro quadrado de construção e pelo Fator de Depreciação correspondente.

§ 2º A unidade autônoma de condomínio vertical ou horizontal poderá ser enquadrada em Padrão diverso daquele atribuído ao conjunto a que pertença, desde que apresente característica que a distinga de forma significativa, das demais unidades do conjunto.

§ 3º O valor venal da construção do imóvel utilizado para atividades de fabricação artesanal ou enquadrados como Industria com baixo potencial de incomodidade – IA-1, nos termos da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, será classificado nos padrões construtivos descritos no Tipo 30 do Anexo I da Planta Genérica de Valores Imobiliários, aplicando-se a alíquota correspondente a este Tipo.

Art. 22 A área construída será obtida através da superfície determinada pelas paredes ou pilares externos, computando-se também a das sacadas cobertas de cada pavimento e das garagens cobertas.

§ 1º No caso de cobertura e assemelhados, será considerado para cálculo da área construída a sua projeção sobre o terreno.

§ 2º Quando a área construída for representada por número que contenha fração de metro quadrado, poderá ser feito o arredondamento para a unidade imediatamente superior.

Art. 23 No cálculo da área construída das unidades autônomas de condomínio vertical ou horizontal será acrescentada à área privativa de cada unidade, a respectiva garagem, "hobby box" e outras construções de uso privativo, desde que cobertas, além da parte correspondente nas áreas comuns, em função de sua quota-parte.

Art. 24 Para aplicação do Fator de Depreciação de que trata o Anexo 6, integrante desta lei complementar, a idade de cada prédio corresponderá à diferença entre o exercício a que se refere o lançamento tributário e o ano do término da construção ou de sua efetiva ocupação.

§ 1º No caso de reformas, ampliação e transformação do imóvel, precedidas de Alvará emitido pelo Município, nos termos da legislação aplicável, ou de fiscalização efetuada, a idade de cada prédio será contada a partir do ano da conclusão da obra aprovada, ou do ano da respectiva fiscalização.

§ 2º No resultado do cálculo da idade da edificação será desprezada a fração de ano.

§ 3º Fica determinado o Fator Depreciação de 15% (quinze por cento), em razão da localização, a ser aplicado sobre o valor venal dos imóveis descritos nos incisos I, II e III do artigo 27 desta lei complementar, situados em frente a feiras livres, realizadas em via ou logradouros públicos, devidamente autorizadas pelo Poder Público Municipal, enquanto perdurar esta condição.

Considerações finais:

Diante de todo o exposto, conclui-se que a base de cálculo do IPTU constitui o valor venal do imóvel, que deve ser obtido através de estudos e critérios técnicos e jurídicos, não havendo margem para qualquer ato de discricionariedade do Poder Executivo.

Assim também é o entendimento de Harada, constante da obra já citada:

> *"A base de cálculo só pode ser o valor venal do imóvel, e este só pode resultar de pesquisas de mercado em condições normais. Em outras palavras, o valor venal não pode ser manipulado pelo legislador para menos ou para mais; deve simplesmente espelhar a realidade do mercado imobiliário."*

Por fim, apresentamos a contribuição de Valéria C. P. Furlan, obra citada, página 98, afirmando que o valor venal devidamente apurado conduz ao atendimento do princípio da capacidade contributiva:

> *O princípio da capacidade contributiva, outrossim, pode ser plenamente respeitado. Deveras, o valor venal do imóvel permite detectar a capacidade econômica do contribuinte, ainda que se trate de uma presunção. É dizer: presume-se que o proprietário de um imóvel tenha condições de arcar com o recolhimento do IPTU de acordo com o valor de seu imóvel.*

O valor venal e a avaliação de imóveis - Conceitos de Engenharia de Avaliação

A definição do valor venal para a engenharia da avaliação é: o valor estimado para a venda de um imóvel.

Já quanto ao valor estimado para a venda de um imóvel ou valor de mercado consta da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP":

> *"Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas."*

Sobre a avaliação de imóvel é importante consignar que esta é uma análise técnica realizada por profissionais habilitados, como engenheiros e arquitetos, para determinar o valor justo de um bem imóvel, considerando seu mercado, características e finalidade da avaliação.

Dentro deste ramo da engenharia a metodologia utilizada para alcançar o valor de mercado é a ABNT. Assim, conforme item 7.5 norma da ABNT 14.653-1 Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos gerais:

> *"A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do*

> *valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado".*

Dentre a metodologias utilizadas destaca-se o Método Comparativo direto de dados do mercado.

De acordo com a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP", o método:

> *"Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.".*

Sobre o tratamento dos dados, também o tema é tratado por pela norma que assim diz:

> *"A verificação da representatividade da amostra em relação ao avaliando pode ser feita pela sumarização das informações na forma de gráficos ou tabelas. Nesta etapa, verificam-se o equilíbrio da amostra e a inserção das variáveis-chave do bem avaliando dentro do intervalo amostral.*
>
> *A exclusão prévia de elementos amostrais deve ser justificada. Caso seja constatado que o tempo de exposição de algum dado comparativo seja longo, esta característica deve ser corrigida pela aplicação de fator redutor ao preço ofertado, adicional ao fator oferta.*
>
> *No tratamento dos dados podem ser utilizadas várias ferramentas analíticas, entre as quais se destacam "tratamento por fatores" e "inferência estatística", adotadas em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis.*
>
> *Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados. Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações."*

Também a norma aborda o tratamento por fatores:

> *"No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.*
>
> *O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original.*

Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- elasticidade de preços;

- localização;

- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);

- fatores padrão construtivo e depreciação", entre outros.

Em ato seguinte ao tratamento de dados é feito o tratamento estatístico e o enquadramento. Assim, os dados são verificados e validados por tratamento estatístico e finalmente demonstrados e classificados de acordo com a norma ABNT 14.653-2 – Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos, conforme seu grau de precisão e fundamentação.

No caso de avaliação de edificações é importante destacar que estas são avaliadas através do Método Evolutivo, que conforme norma consiste em: Identificar o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, ou ainda, é o Método analítico que consiste em partir do valor do terreno, somá-lo ao valor da construção com custos diretos e indiretos.

Para aplicação deste método, o valor do terreno deve ser calculado em comparação com outros, o valor da benfeitoria por meio do método do custo e o fator de comercialização obtido no mercado, comparando-se com imóveis que tenham as mesmas características e proporções similares de terrenos e benfeitorias.

DOS PADRÕES CONSTRUTIVOS

Padrão Construtivo:

Definição: Refere-se à classificação da qualidade e características de uma edificação, levando-se em conta diversos aspectos da construção, tais como: dimensões, projetos, materiais utilizados, instalações e acabamentos.

Referências:

Foram utilizados principalmente os materiais elaborados e disponibilizados pelo IBAPE-SP como referência aos estudos e trabalhos elaborados.

O IBAPE-SP, publicou os materiais, Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas e Índice – Unidades Padronizadas, que permitiram subsidiar o nosso trabalho, tais publicações demonstram de forma técnica, porém bastante didática os elementos, características, metodologias e tratamentos dos dados levantados de forma a apresentar uma síntese clara, tanto descritiva como representativa em fator numérico, entre as relações encontradas para os diversos padrões para cada tipologia estudada.

Conceito aplicado: Considerando a aplicação do padrão construtivo para a PGV, sendo sua principal aplicação em massa, foram selecionadas as características que melhores se enquadrariam,

prevendo a inviabilidade de se vistoriar internamente cada imóvel do município para classifica-lo. Dessa forma foram atribuídas à cada padrão características como, dimensão, projeto principalmente considerando sua fachada e área externa, acabamentos, pisos, telhados e esquadrias.

ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - CONSIDERAÇÕES

Considerações para a redução de 90% na tributação

As áreas inseridas em APP (Área de Proteção Permanente) apesar de seu valioso papel ambiental, que para o nosso contexto dispensa aprofundar; possuem praticamente total restrição de seu uso para os fins comerciais pelas formas tradicionais, quando comparadas às outras áreas que se encontram lindeiras, porém sem o respectivo "gravame".

Além disso, a APP impõe uma série de responsabilidades, quanto à sua conservação e manutenção, sob pena de responsabilidade civil e criminal ao seu proprietário em caso de qualquer dano que por ventura venha ocorrer sobre ela.

Aprofundando na matéria, se faz necessário o conhecimento e entendimento dos órgãos de classe, assim como o judiciário, sobre a matéria, quanto ao valor econômico dessas áreas, vejamos abaixo:

Quanto à definição da metodologia a ser aplicada, é importante citar o estudo realizado no "XIX COBREAP/Foz do Iguaçu", Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, realizado em 2017, trabalho este desenvolvido com o tema "Esvaziamento do Valor Econômico de Imóvel Situado em Área de Preservação Permanente", tema que trata de APP:

Método Comparativo Direto

Conforme NBR 14.653-2, item 8.1.1, O método comparativo direto de dados de mercado é o método que deve ser utilizado preferencialmente numa avaliação de imóveis, porém para o método a amostra deve contemplar eventos de mercado que envolvam a negociação e/ou oferta de imóveis que tenham as mesmas características, em número adequado para evitar a micronumerosidade nos modelos de regressão (NBR 14653-2 item A.2.a). Portanto é um método de difícil aplicação para o caso em questão, tendo em vista a dificuldade de se encontrar amostras com as mesmas características quanto à liberdade e restrição ao uso.

Método Involutivo

O método baseia-se no estudo de viabilidade econômica de aproveitamento de um terreno procurando determinar o valor do mesmo através do estudo das condições máximas permissíveis e com aproveitamento eficiente da área a ser futuramente utilizada; sendo que pelas características da área, não se viabiliza a aplicação do método.

Método da capitalização da renda

O método da capitalização da renda ou método da renda consiste em estimar-se o valor atual de venda do imóvel, baseado nos benefícios futuros gerados por ele (por exemplo, aluguéis), também sendo que pelas características da área, não se viabiliza a aplicação do método.

O trabalho ainda indica a possibilidade da utilização da NBR 14.653-6 Recursos Naturais e Ambientais, através do **Método da Valoração Contingente**, que consiste em identificar a disposição a

pagar dos indivíduos pelo uso, preservação ou restauração de um recurso ambiental, ou a disposição a receber como compensação por sua perda ou pela queda da qualidade de vida.

Porém, a NBR indica a forma de fazer o trabalho, ou seja: Os valores que expressam a disposição são estimados com base em mercados hipotéticos, simulados por intermédio de pesquisa de campo, que indagam diretamente ao entrevistado sobre a sua verdadeira disposição a pagar ou a receber pelas variações quantitativas no recurso ambiental.

O Método da Valoração Contingente apesar de se apresentar como uma forma de valorar uma área, não se apresenta de forma fácil para aplicação, inclusive pelo fato da dificuldade que os entrevistados teriam em valorar tal recurso.

O trabalho conclui pelo esvaziamento total do valor do imóvel, uma vez que sua utilização é muito restrita, e que possivelmente não haveria no mercado interessados em pagar por uma área pela qual não se pode utilizar.

A tese não foi uníssona entre os catedráticos em avaliação, porém chegou a ser utilizada, restando em ações judiciais, que encontrou a seguinte decisão do STF.

Conforme decisão do STF (Supremo Tribunal Federal) emitida pelo Ministro Teori Zavascki através do recurso extraordinário com agravo 738.150(772) Origem: AC-994050271393 – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**, incumbe ao poder público o dever constitucional de proteger a flora e de adotar as necessárias medidas que visem a coibir práticas lesivas ao equilíbrio ambiental. Esse encargo, contudo, não exonera o Estado da obrigação de indenizar os proprietários cujos imóveis venham a ser afetados, em sua potencialidade econômica, pelas limitações impostas pela Administração Pública. – A circunstância de o Estado dispor de competência para criar reservas florestais não lhe confere, só por si – considerando-se os princípios que tutelam, em nosso sistema normativo, o direito de propriedade -, a prerrogativa de subtrair-se ao pagamento de indenização compensatória ao particular,** quando a atividade pública, decorrente do exercício de atribuições em tema de direito florestal, impedir ou afetar a válida exploração econômica do imóvel por seu proprietário.

Por fim, após pormenorizar os diversos métodos previstos na NBR 14.653, estudos, entendimentos e decisão judicial, pode-se inferir que mesmo com todas as peculiaridades que o avaliando contem, **a metodologia que melhor pode representar o valor de mercado que representa a área em questão é o Método Comparativo Direto**.

Para tanto, se faz necessário mensurar o impacto que as restrições impõem à mesma, sendo assim passamos a estudar os catedráticos da matéria com a finalidade de alcançar o justo valor que represente de fato o que valia a área de acordo com o mercado.

Sendo assim, conforme Meyer ("Avaliação de Imóveis – Uma Análise no Campo da Engenharia Legal", 2003, p.25), sugere:

RESTRIÇÃO	**COEF. APROV.**
Faixas "non aedificandi" de qualquer natureza	0,10
Projetos de alinhamento com recuo	0,30
Imóveis tombados	0,30 a 0,70
Zona de vida silvestre	0,10
Unidade de conservação da natureza	**0,10**
Reserva florestal	0,10
Manguezais	0,10
Outras zonas com restrição ecológica	0,30 a 0,80
Outras restrições	variável

Portanto, conforme Meyer, o Fr (Fator de Restrição) para área em APP é de 0,10 (zero dez), ou seja, considera-se que na área de APP o valor do metro quadrado será valorado em 10% (dez por cento) do que vale o metro quadrado da área com liberdade total quanto ao uso.

Dessa forma, a redução na tributação para 90%, além de valorar com justiça o que de fato essa área de preservação representa, melhora a possibilidade transacional dos imóveis que a contenham para seus interessados que de fato irão empreender. Assim, considerando as licenças e aprovações para seu uso, automaticamente essas APPs serão acompanhadas mais de perto por todos os órgãos competentes e pela sociedade em geral.

Tipologias / Padrão Construtivo

TIPO 10 – RESIDENCIAL HORIZONTAL

Edificações Residenciais Unifamiliares

Padrão 1

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – IBAPE-SP

Padrão 2

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – IBAPE-SP

Padrão 3

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – IBAPE-SP

Padrão 4

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – IBAPE-SP

Padrão 5

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas – IBAPE-SP

TIPO 20 – RESIDENCIAL VERTICAL

Edificações Residenciais Multifamiliar

Padrão 1

Fonte: Índice – Unidades Padronizadas – IBAPE-SP

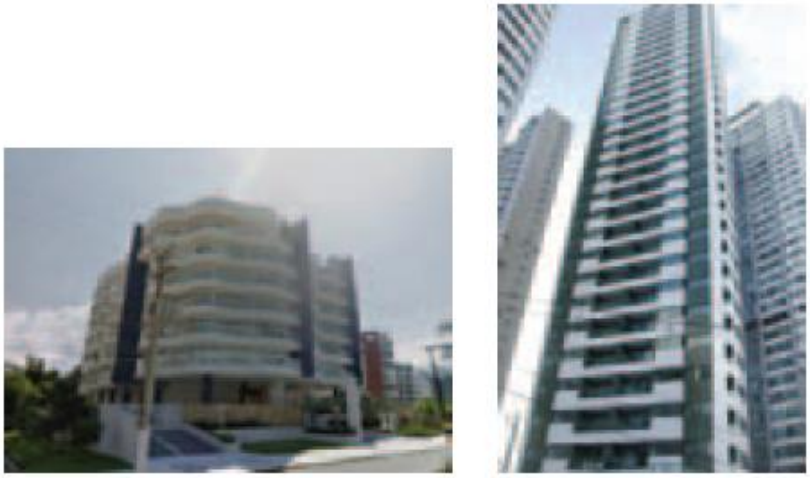
Padrão 2

Fonte: Índice – Unidades Padronizadas – IBAPE-SP

Padrão 3

Fonte: Índice – Unidades Padronizadas – IBAPE-SP

Padrão 4



Fonte: Índice – Unidades Padronizadas – IBAPE-SP

Padrão 5

Fonte: Índice – Unidades Padronizadas – IBAPE-SP

TIPO 30 – EDIFICAÇÕES COMERCIAIS

Prédio Comercial

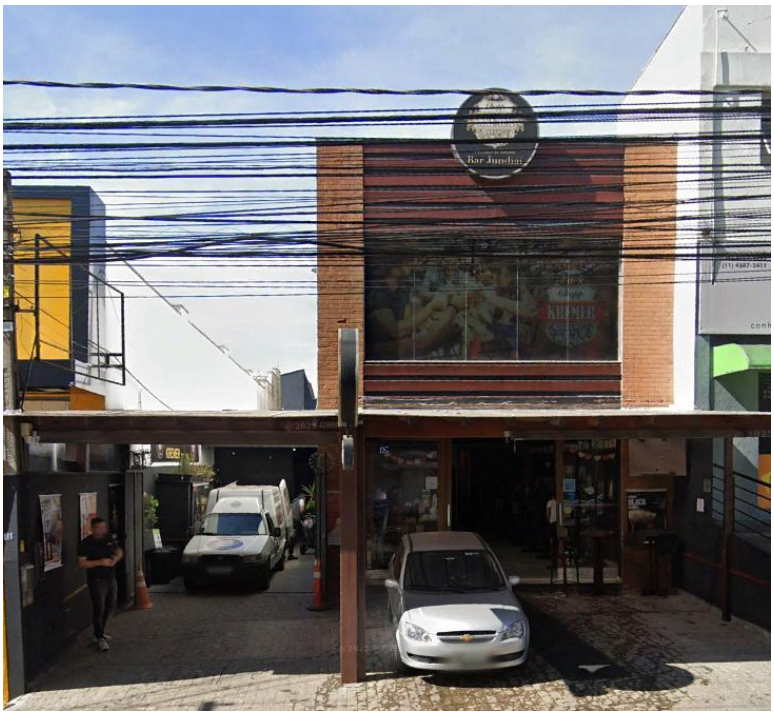
Padrão 1

Fonte: Google Earth – Street View

Padrão 2

Fonte: Google Earth – Street View

Padrão 3



Fonte: Google Earth – Street View

Padrão 4

Fonte: Google Earth – Street View

Padrão 5

Fonte: Google Earth – Street Views

Fonte: Google Earth – Street Views

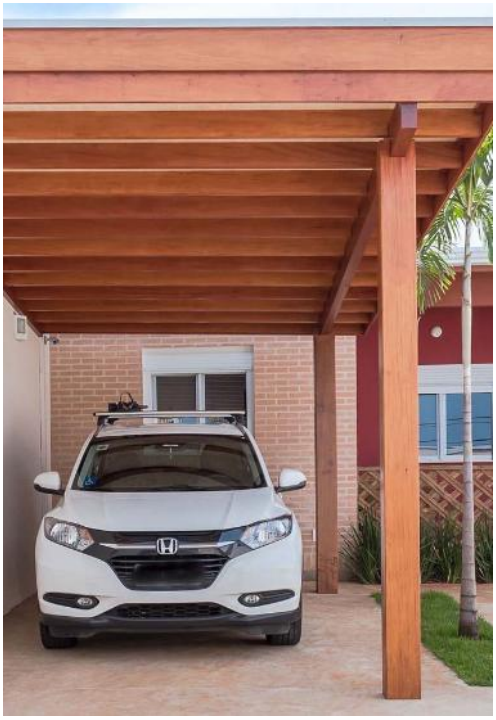
TIPO 50 – COBERTURAS

Abrigos e Telheiros

Padrão 1

Fonte: Google Earth – Street Views

Padrão 2



Fonte: Internet

Fonte: Internet

Padrão 3

Fonte: Internet

Mapas

Nesta seção são descritos os mapas constantes do material técnico que subsidiou a elaboração da Planta Genérica de Valores e da legislação tributária associada. Os mapas constam como anexo a este documento.

POPULAÇÃO TOTAL RECENSEADA

O dado deste mapa demonstra a população recenseada em cada setor socioeconômico de São José dos Campos, conforme dados do censo demográfico 2022. O mapa é fundamental para compreender as dinâmicas demográficas no município, destacando as regiões com maiores e menores concentrações de pessoas.

PROPORÇÃO DE IDOSOS

Em razão do Censo Demográfico de 2022, o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) procedeu à coleta de dados sobre as idades dos moradores em cada domicílio das cidades brasileiras. Esta informação encontra-se disponível agregada por setores censitários, que são as menores unidades territoriais de coleta e divulgação de dados do Censo. A partir da agregação de dados de setores censitários dentro de um mesmo setor socioeconômico, é possível estabelecer um índice de proporção de idosos equivalente ao percentual de moradores com 60 anos ou mais em relação ao total da população, conforme demonstrado neste mapa.

CAPACIDADE DE LER E ESCREVER

Da mesma forma que o mapa de pessoas com 60 anos ou mais, este mapa utiliza dados do Censo Demográfico 2022 para demonstrar o percentual de moradores com 15 anos ou mais que não sabem ler e escrever, em cada setor socioeconômico.

RENDIMENTO MÉDIO DO RESPONSÁVEL PELO DOMICÍLIO

O mapa demonstra, a partir de dados do Censo Demográfico 2022, a média de rendimento do responsável pelo domicílio, em cada setor socioeconômico de São José dos Campos. Este é o único dado de renda disponível a partir do Censo 2022, até o presente. O rendimento do responsável apresenta, usualmente, forte correlação com o total de rendimentos do domicílio e também com o rendimento per capita, sendo utilizado como parâmetro para medir a afluência dos domicílios.

CÂMERAS DO CSI

O mapa demonstra a localização das Câmeras do CSI (Centro de Segurança e Inteligência) – órgão que coordena os esforços de monitoramento inteligente 24 horas no município. O mapa mostra também o total de câmeras por setor socioeconômico.

EDIFICAÇÕES EM CONSTRUÇÃO OU REFORMA – CNEFE 2022

O Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos - CNEFE é uma base de dados de abrangência nacional criada em 2005. Esse cadastro contempla endereços georreferenciados de domicílios e estabelecimentos de todo o país. O levantamento em campo é realizado através da atualização do registro de endereço para todas as edificações existentes na área de trabalho do recenseador ou agente de pesquisa no modelo de endereçamento definido pelo CNEFE. Para o mapeamento deste trabalho, foram utilizados dados do CNEFE atualizados para o Censo Demográfico 2022.

As edificações encontradas são categorizadas em espécies domiciliares e não domiciliares.

Os endereços são divididos em 8 classes, algumas destinadas a caracterizar o uso residencial, outras destinadas a usos de comércio e serviços, agropecuária e edificações em construção ou em reforma. Estas últimas são aquelas que, por esta condição, não se encontram em uso como domicílio ou como estabelecimento.

O mapa das construções conforme o CNEFE mostra a localização georreferenciada de cada endereço assim classificado, bem como a totalização de pontos identificados como reforma ou construção em cada setor socioeconômico. Tal dado permite caracterizar os vetores de expansão do mercado imobiliário, bem como áreas em que há pouca ou nenhuma movimentação de obras. Como o dado é capturado pelo recenseador a partir da observação em campo, o CNEFE registra construções da cidade real, e não apenas da cidade legal – a saber, construções licenciadas e não licenciadas.

ALVARÁS CONSTRUÇÃO DE GRANDES EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS

O mapa indica empreendimentos aprovados na vigência da Lei Complementar 623/2019 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo) de tipo residencial multifamiliar ou misto com multifamiliar. Os empreendimentos deste tipo também caracterizam vetores de expansão imobiliária, concentrando-se em áreas relativamente bem desenvolvidas e que são objeto de interesse por parte da população. No mapa são indicadas as posições dos empreendimentos e a totalização de projetos aprovados (deferidos) em cada setor socioeconômico. Observa-se a partir deste mapa

Fator de Urbano

Para mensurar as heterogeneidades entre os setores socioeconômicos de São José dos Campos, foi adotado o Fator Urbano que, a partir de dados oficiais do Censo Demográfico do IBGE, pondera variáveis em três dimensões: a disponibilidade de rendimentos, a proporção de idosos e a capacidade de ler e escrever dos moradores de cada setor. Juntas, estas características permitem um enfoque multidimensional sobre as condições sociais do setor. Cabe ainda destacar que estas características são as mesmas utilizadas na elaboração do Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), consolidado como melhor indicador social disponível na atualidade.

Foram coletados dados dos setores censitários, e posteriormente realizada a união de setores censitários contidos no mesmo setor socioeconômico. As variáveis analisadas foram as seguintes:

Característica	Fonte (tema do IBGE)	Variáveis
Rendimento	Rendimento do Responsável	V06004 - Valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis com rendimentos por domicílios particulares permanentes ocupados V06001 - Pessoas responsáveis em domicílios particulares permanentes ocupados
Proporção de idosos	Demografia	V01040 - 60 a 69 anos V01041 - 70 anos ou mais V01006 - Quantidade de moradores
Capacidade de ler e escrever	Alfabetização	V00900 - 15 anos ou mais, Morador sabe ler e escrever V00901 - 15 anos ou mais, Morador não sabe ler e escrever

- Para o rendimento, foram somados os rendimentos em cada setor censitário dentro de um mesmo setor socioeconômico, e a seguir, dividiu-se pelo total de pessoas responsáveis pelos domicílios (ou seja, o próprio total de domicílios com rendimento analisados).
- Para a proporção de idosos, foi somado o total de moradores com 60 a 69 anos e 70 anos ou mais, e dividiu-se o total pelo total de moradores em cada setor censitário dentro de um mesmo setor socioeconômico.
- Para a capacidade de ler e escrever, foi dividido o total de moradores com 15 anos ou mais que não sabem ler e escrever pela soma do total de moradores com 15 anos ou mais que sabem ou não sabem escrever, a partir de cada setor censitário dentro do mesmo setor socioeconômico.

As tabelas a seguir demonstram os valores encontrados para cada uma das dimensões:

RENDA

Setor	Nome do setor	Renda do responsável	Setor	Nome do setor	Renda do responsável
01	Alto da Ponte	R$ 2.490,17	19	Aquarius	R$ 14.194,47

02	Santana	R$ 3.146,23	20	Vila Adyanna	R$ 9.175,47
03	Centro	R$ 3.989,98	21	São Francisco Xavier	R$ 2.925,99
04	Jardim Paulista	R$ 3.996,53	25	Luso Brasileiro	R$ 2.191,23
05	Vila Industrial	R$ 3.468,51	26	Esplanada	R$ 12.221,95
06	Eugênio de Melo	R$ 2.629,86	27	Novo Horizonte	R$ 2.285,057
07	Campos de São José	R$ 2.085,86	28	São Bento	R$ 2.409,227
08	Vista Verde	R$ 4.421,52	29	Putim	R$ 2.492,23
09	Jardim da Granja	R$ 3.387,95	30	Bom Retiro	R$ 2.066,65
10	DCTA	R$ 9.492,91	31	Cajuru	R$ 1.640,79
11	Interlagos	R$ 2.501,99	32	Buquirinha	R$ 2.359,26
12	Campo dos Alemães	R$ 2.068,27	33	Santa Inês	R$ 2.718,61
13	Bosque dos Eucalip-tos	R$ 4.127,70	01A	Banhado Jaguari	R$ 2.349,59
14	Jardim Satélite	R$ 4.944,72	03A	Banhado Centro	R$ 1.128,37
15	Morumbi	R$ 3.885,77	05A	Banhado Martins Guimarães	R$ 1.654,40
16	Parque Industrial	R$ 4.023,04	06A	Banhado Eugênio de Melo	R$ 3.179,59
17	Jardim das Indústrias	R$ 6.316,01	17A	Banhado Limoeiro	R$ 2.408,33
18	Urbanova	R$ 13.376,14	25A	Banhado Vargem Grande	R$ 1.726,15

PROPORÇÃO DE IDOSOS COM 60 ANOS OU MAIS					
Setor	**Nome do setor**	**60 anos ou mais**	**Setor**	**Nome do setor**	**60 anos ou mais**
01	Alto da Ponte	15,64%	19	Aquarius	20,36%
02	Santana	21,12%	20	Vila Adyanna	31,73%
03	Centro	26,08%	21	São Francisco Xavier	21,00%
04	Jardim Paulista	21,88%	25	Luso Brasileiro	13,96%
05	Vila Industrial	18,75%	26	Esplanada	24,44%
06	Eugênio de Melo	15,45%	27	Novo Horizonte	11,84%
07	Campos de São José	9,82%	28	São Bento	19,70%
08	Vista Verde	22,81%	29	Putim	10,12%
09	Jardim da Granja	15,61%	30	Bom Retiro	12,50%
10	DCTA	3,67%	31	Cajuru	8,81%
11	Interlagos	9,11%	32	Buquirinha	19,72%
12	Campo dos Alemães	12,13%	33	Santa Inês	14,18%
13	Bosque dos Eucaliptos	22,58%	01A	Banhado Jaguari	13,16%
14	Jardim Satélite	22,59%	03A	Banhado Centro	8,19%
15	Morumbi	15,85%	05A	Banhado Martins Guimarães	12,87%
16	Parque Industrial	17,72%	06A	Banhado Eugênio de Melo	14,12%
17	Jardim das Indústrias	16,89%	17A	Banhado Limoeiro	15,25%
18	Urbanova	13,98%	25A	Banhado Vargem Grande	15,25%

CAPACIDADE DE LER E ESCREVER					
Setor	**Nome do setor**	**15 anos ou mais -Não sabe ler ou escrever**	**Setor**	**Nome do setor**	**15 anos ou mais -Não sabe ler ou escrever**
01	Alto da Ponte	2,42%	19	Aquarius	0,11%
02	Santana	1,48%	20	Vila Adyanna	0,23%
03	Centro	1,52%	21	São Francisco Xavier	6,53%
04	Jardim Paulista	1,77%	25	Luso Brasileiro	5,05%
05	Vila Industrial	1,46%	26	Esplanada	0,09%
06	Eugênio de Melo	2,58%	27	Novo Horizonte	3,38%
07	Campos de São José	3,17%	28	São Bento	3,98%
08	Vista Verde	0,67%	29	Putim	3,44%
09	Jardim da Granja	1,99%	30	Bom Retiro	4,36%
10	DCTA	0,00%	31	Cajuru	3,10%
11	Interlagos	2,61%	32	Buquirinha	1,29%
12	Campo dos Alemães	3,54%	33	Santa Inês	2,41%
13	Bosque dos Eucaliptos	1,03%	01A	Banhado Jaguari	5,42%
14	Jardim Satélite	0,92%	03A	Banhado Centro	6,98%
15	Morumbi	1,43%	05A	Banhado Martins Guimarães	5,68%
16	Parque Industrial	1,47%	06A	Banhado Eugênio de Melo	8,53%
17	Jardim das Indústrias	0,97%	17A	Banhado Limoeiro	5,94%
18	Urbanova	0,20%	25A	Banhado Vargem Grande	8,28%

Os valores apresentados nas tabelas anteriores foram normalizados na escola 0 a 1.

Tendo como resultado os seguintes valores:

Fator Urbano					
Setor	**Nome do setor**	**Índice**	**Setor**	**Nome do setor**	**Índice**
01	Alto da Ponte	0,415763	19	Aquarius	0,860809
02	Santana	0,534276	20	Vila Adyanna	0,862986
03	Centro	0,613167	21	São Francisco Xavier	0,329975

04	Jardim Paulista	0,553758	25	Luso Brasileiro	0,285302
05	Vila Industrial	0,515164	26	Esplanada	0,859547
06	Eugênio de Melo	0,410912	27	Novo Horizonte	0,327738
07	Campos de São José	0,306864	28	São Bento	0,400790
08	Vista Verde	0,618557	29	Putim	0,310132
09	Jardim da Granja	0,455114	30	Bom Retiro	0,291771
10	DCTA	0,546724	31	Cajuru	0,286129
11	Interlagos	0,330923	32	Buquirinha	0,505127
12	Campo dos Alemães	0,319367	33	Santa Inês	0,404719
13	Bosque dos Eucaliptos	0,594205	01A	Banhado Jaguari	0,265600
14	Jardim Satélite	0,619314	03A	Banhado Centro	0,114213
15	Morumbi	0,492369	05A	Banhado Martins Guimarães	0,234172
16	Parque Industrial	0,516581	06A	Banhado Eugênio de Melo	0,176490
17	Jardim das Indústrias	0,584751	17A	Banhado Limoeiro	0,271395
18	Urbanova	0,760420	25A	Banhado Vargem Grande	0,162425

O fator calculado permite avaliar de forma técnica as diferentes capacidades de cada setor socioeconômico do município, bem como o quanto a posição geográfica de um domicílio favorece melhores condições de vida. Consoante os objetivos de justiça social com os quais se baseou a elaboração da Planta Genérica de Valores, o fator permite selecionar regiões em que é necessário a moderação dos reajustes dos valores imobiliários.

REVISÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Os estudos técnicos e estatísticos da PGV, em atendimento ao artigo 11 da Lei Complementar 319/2007, utilizaram-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é a metodologia de engenharia de avaliação utilizada pela maioria dos municípios. Tal método utilizou-se da base de dados de mais de 34 mil amostras de transações do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, referentes ao período compreendido entre 2022 e 2025.

Esses dados permitiram analisar os valores dos negócios jurídicos de fato concretizados, fornecendo uma visão dos montantes negociados durante um intervalo de tempo considerável. Esse espaço de tempo significativo permitiu auferir os valores dos imóveis para além de variação sazonais observadas no mercado imobiliário, cujos preços flutuaram de forma desigual através da cidade desde a última revisão da PGV, em 2021. Por conta disso, optou-se não por um índice de reajuste único para a totalidade dos imóveis, mas sim, por índices diferentes para os diferentes tipos de construção e localidades, de acordo com a realidade do mercado.

A base de dados passou por vários tratamentos, como análise do "status quo" e atual do imóvel; a segregação das propriedades entre os tipos (terrenos, casas, apartamentos, comércios, indústrias, coberturas e garagens), padrões construtivos e localização dos imóveis; diferenciação dos negócios jurídicos objeto de incidência ou não tributária, decomposição do valor em metro quadrado da construção e do terreno, dentre outras.

Após o tratamento dos dados, foram efetuadas as análises técnicas e estatísticas. Preliminarmente, nota-se que algumas nomenclaturas são particulares do campo estatístico e podem ser brevemente explicitadas. O decil é o valor da amostra dos dados ordenados de forma crescente que divide a amostra em dez partes iguais, cada parte com 10% dos dados.

Para verificar a aproximação dos valores extraídos ao valor real de mercado, não foram consideradas as negociações inferiores a 20% do valor venal do imóvel. O percentual supracitado foi obtido por meio da comparação dessas transações com o valor médio das demais amostras, bem mais numerosas, que indicavam que esses valores inferiores a 20% estavam descolados da realidade praticada no mercado imobiliário.

A partir daí, eliminaram-se as transações cujos valores negociados por metro quadrado de terreno, em uma mesma região, fossem menores que o segundo decil e maiores que o oitavo decil. Em termos práticos, isso significa que foram retiradas do conjunto amostral aquelas pertencentes ao grupo dos 20% menores valores e dos 20% maiores valores.

A opção pela exclusão dos valores abaixo do segundo e acima do oitavo decil está relacionada à discrepância, em termos relativos, desses valores em comparação àqueles situados no centro da distribuição. Dessa forma, para os fins deste estudo, foram considerados outliers.

A utilização dessa metodologia para a determinação dos outliers é recomendada pela literatura e se mostrou mais adequada para este caso, visto que o conjunto amostral, único para cada tipo de

imóvel, possui valores mínimos e máximos bem mais distantes do que os restritos apenas a um determinado setor socioeconômico, cuja eliminação poderia trazer distorções aos valores obtidos.

Ainda que a filtragem de outliers tenha sido realizada de forma global por tipo de imóvel, para a etapa de análise e avaliação em massa dos imóveis mostrou-se necessária a divisão da cidade em regiões que preservassem entre si características semelhantes. Assim, as informações das mais de 280 mil inscrições imobiliárias foram tratadas de forma segregada pela localidade das propriedades, utilizando-se, para tanto, dos 37 setores socioeconômicos do Município, delimitados no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (Lei Complementar 612/2018).

Dando continuidade aos estudos estatísticos, sobre o valor de transação de terrenos por metro quadrado de cada um dos setores socioeconômicos aplicou-se um deságio igual a um desvio padrão amostral do respectivo setor na intenção de preservar um intervalo para que oscilações do mercado imobiliário não tornem os valores venais mais altos que os valores praticados pelo próprio mercado. A escolha pelo parâmetro estatístico do desvio padrão amostral, em detrimento de outras alternativas (como um valor fixo, por exemplo), justifica-se pelo fato desse fator ser específico para cada setor analisado e estatisticamente poder ser relacionado a um limite inferior para um intervalo de confiança no qual a média da totalidade de imóveis esteja nele contida.

Ao analisar os dados setorizados por setor socioeconômico, e norteado pelos princípios tributários da isonomia e justiça fiscal entre os setores, note-se a necessidade de aplicação de mais um fator de correção dos dados, buscando uma abordagem para homogeneização, desta vez baseado nas características similares que os setores socioeconômicos localizados nas regiões limítrofes apresentaram.

O fator que produziu melhores resultados foi o Fator Urbano (descrito anteriormente neste estudo), aplicado com a seguinte metodologia: a partir da média do fator para o município (0,44) foi calculado a diferença percentual de revisão do valor venal (razão Valor de Venda/Valor Venal).

$$Fator\ de\ Correção\ = \left(1 - \frac{FU_{SETOR}}{ISFU_{MÉDIO}}\right) X\ \frac{Valor\ Venda\ informado\ ITBI}{Valor\ Venal}$$

O Fator de Correção foi adotado como instrumento de ajuste nos percentuais aplicados aos valores venais dos imóveis situados nos setores socioeconômicos do Campo dos Alemães, Cajuru, Campos de São José e Bom Retiro. Tal procedimento teve por objetivo atenuar os efeitos da valorização constatada nos levantamentos estatísticos, de modo a evitar que os referidos setores fossem submetidos a índices de correção elevados, assegurando maior equilíbrio e proporcionalidade no processo de atualização dos valores.

Quando dos estudos para identificar a metodologia ou índice que melhor representaria o que de fato ocorreu no mercado imobiliário em nosso município, entre as diversas opções, foram considerados o índice FIPEZAP e também o valor de mercado, esse último alcançado através de laudo de avaliação de imóveis em acordo com as normas NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, norma IBAPE-SP além das boas práticas da engenharia de avaliações de imóveis.

Os laudos de avaliação, elaborados pelo município levam em consideração o valor de mercado para uso do bem, conforme as diversas demandas: desapropriações, revisões tributárias em lançamentos de ITBI, revisão de valores venais, laudêmios, enfiteuses, processos judiciais, dações em pagamento e estudos para planejamentos futuros; os dados dos últimos quatro anos foram analisados e tratados, e de forma geral, os valores encontrados para o metro quadrado, quando comparado ao índice geral FIPEZAP, resultaram em reajuste percentual superior.

Já para os imóveis localizados nos loteamentos fechados, no setor socioeconômico do Urbanova e loteamentos regularizados, considerando os mesmos estudos, encontraram-se valores através dos laudos de avaliação mais adequados ao representar o cenário do mercado para os elementos estudados, corrigindo as distorções.

Por fim, para a atualização do valor do metro quadrado das construções residenciais — englobando casas e apartamentos — foram aplicados os percentuais de valorização indicados pela Tabela FIPEZAP de São José dos Campos. O referido indicador apontou uma valorização real de 28%, já descontados os efeitos inflacionários do período compreendido entre janeiro de 2022 e junho de 2025.

No que concerne aos demais tipos construtivos, diante da inexistência de dados específicos disponibilizados pela Tabela FIPEZAP, adotou-se a aplicação de um redutor equivalente a 20% sobre o percentual de valorização. Tal parâmetro foi estabelecido com fundamento na análise dos dados divulgados para o município de São Paulo, os quais evidenciaram que a valorização dos imóveis comerciais apresentou ritmo significativamente inferior àquela verificada no segmento residencial.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O projeto do IPTU e PGV

A revisão da Planta Genérica de Valores Imobiliários (PGV) e do Imposto sobre a Propriedade Territorial e Predial Urbana (IPTU) cumpre a determinação legal de revisar a PGV, base de cálculo do IPTU, conforme estabelecido na Lei Orgânica do Município.

A revisão dos valores de terreno e de construção foi efetuada a partir de estudos técnicos realizados por meio do método comparativo de mercado, eventualmente corrigidos com o Fator Urbano.

Destacamos que os estudos apontaram valorização dos imóveis na cidade de São José dos Campos em parte da cidade e em outros setores, desvalorização. Todavia, a revisão dos valores da Planta Genérica de Valores não implica, como consequência direta, o reajuste do IPTU na mesma proporção, pois o cálculo do imposto deve refletir a política tributária da cidade, além das conjunturas econômicas e sociais.

Assim, está sendo proposto um percentual de redução para a cobrança do IPTU e também um percentual máximo de acréscimo escalonado para os dois próximos exercícios. Esta redução, no caso de imóveis para uso residencial, é maior para os imóveis de menor padrão.

O município promove justiça social, reforça a percepção de governança responsável e de que as decisões fiscais são tomadas de forma transparente, equilibrada e voltada para a melhoria da qualidade de vida de todos.

A proposta também altera o fator de redução das áreas de preservação permanente de 60% para 90%, com base nas técnicas de engenharia de avaliação.

Outra novidade prevista no projeto refere-se a obrigações do Município, quais sejam, de disponibilizar em seu sítio eletrônico, os boletos e demonstrativos do IPTU de todos os imóveis e de realizar ampla divulgação do lançamento e das respectivas datas de vencimento do imposto.

O projeto da Contribuição para o Custeio, a Expansão e a Melhoria do Serviço de Iluminação Pública e do Sistema de Monitoramento para Segurança e Preservação de Logradouros Públicos (CISP)

O projeto de lei irá adequar a lei que institui esta contribuição à nova realidade trazida pela Emenda Constitucional 132, que passou a abranger também os sistemas de monitoramento para segurança pública e preservação dos logradouros públicos na legislação que anteriormente destinava-se ao custeio somente da iluminação pública.

A iluminação pública é serviço essencial para a vida urbana, para a valorização dos espaços públicos e para a qualidade de vida da população. Contudo, diante do crescimento urbano, da complexidade dos problemas relacionados à segurança e da necessidade de modernização da gestão municipal, mostrou-se indispensável a inclusão do custeio do sistema de monitoramento eletrônico dos logradouros públicos.

O monitoramento por câmeras e tecnologias inteligentes, dentre as quais o reconhecimento facial, o rastreamento de pessoas, objetos e veículos, detecção de movimento e de tempo de permanência, além da possibilidade de implantação de pontos remotos de acesso nas sedes de todas as forças de segurança que atuam no município e interligação de sistemas, contribui para agilizar ações e solucionar crimes, permitindo de forma consistente a redução da criminalidade, a prevenção de atos de vandalismo, a proteção do patrimônio público e a preservação da vida e da integridade dos cidadãos. Trata-se, portanto, de medida que fortalece as políticas públicas de segurança urbana, conferindo maior tranquilidade às famílias e maior eficiência às ações de fiscalização e de policiamento.

O projeto do Imposto sobre a Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis e Direitos a eles relativos (ITBI)

O Projeto de Lei Complementar dispõe sobre o Imposto sobre a Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis e Direitos a eles relativos – ITBI, com base no inciso II do art. 156 da Constituição da República Federativa do Brasil.

A proposta traz avanços significativos ao alinhar a legislação municipal com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça. Atualmente a Lei Complementar n. 383, de 7 de janeiro de 2009, prevê que a base de cálculo do imposto é o valor da transmissão, devendo, no mínimo ser o valor venal do imóvel constante da Planta Genérica de Valores. Com isso, ao estabelecer que a base de cálculo do ITBI será o valor declarado pelo contribuinte, considerado como valor de mercado presumido, a proposta afasta a vinculação automática ao valor venal do imóvel, garantindo maior segurança jurídica aos contribuintes.

Essa medida se faz necessária em razão do Superior Tribunal de Justiça ter fixado o entendimento de que a base de cálculo do ITBI é o valor de mercado do imóvel transmitido, presumido no valor declarado pelas partes na transação, e que não pode o Município impor de forma unilateral valores vinculados à Planta Genérica de Valores do IPTU. A alteração legislativa, é necessária para harmonizar a norma local ao entendimento jurisprudencial vinculante, garantir maior segurança jurídica e evitar a imposição de valores arbitrados pelo Fisco sem respaldo legal.

Outro ponto positivo está na ampliação das hipóteses de não incidência. Ao incluir situações como usucapião, extinção de condomínio sem aumento patrimonial e permuta com o Município, o projeto trata de forma mais evidente os casos de não incidência e evita a cobrança de ITBI em operações que não representam ganho econômico efetivo. Esse detalhamento elimina ambiguidades existentes na lei anterior e protege os contribuintes de cobranças indevidas, fortalecendo a justiça fiscal e reduzindo potenciais litígios entre Município e cidadãos.

Ademais, a atual alíquota de 2% está sendo mantida, sendo que comparada a outras cidades do Estado de São Paulo, como exemplo Taubaté e São Paulo, está abaixo do praticado naqueles municípios (3%).

Taxa de Coleta de Lixo

O projeto tem como objetivo atualizar a lei que regulamenta a taxa de coleta de lixo no município, prevista no inciso II do art. 145 da Constituição Federal, incluindo também regras sobre o cadastro dos Grandes Geradores de Resíduos Sólidos.

A população de São José dos Campos reconhece a coleta de lixo como um dos serviços públicos mais eficientes da cidade, com alto grau de aprovação: em 2024, alcançou 83,1% de satisfação, registrando 765 pontos segundo os Indicadores de Satisfação dos Serviços Públicos. Esse desempenho reflete um serviço que funciona com precisão, demonstrando compromisso da atual gestão com a eficácia na coleta e destinação dos resíduos sólidos e com a valorização do bem-estar coletivo.

Em estudo realizado neste volume restou demonstrado que São José dos Campos possui uma das menores taxas de coleta de lixo entre os municípios do estado, e para manter a equidade em relação a excelência do serviço e o valor da taxa, torna-se necessária a aprovação da propositura, de forma a fortalecer a política pública de coleta, tratamento e destinação dos resíduos, a fim de beneficiar toda a população e promover maior equilíbrio fiscal e social.

Utilizar a área construída como critério de rateio do valor da coleta de lixo promove justiça social: casas menores ou de baixa renda pagarão menos, enquanto imóveis maiores serão responsáveis por uma parcela proporcional à sua dimensão e ao volume potencial de resíduo gerado. Isso adequa o princípio tributário à realidade local, evitando sobrecarga fiscal a quem gera menos resíduos.

Outra importante alteração, está em associar o cálculo da taxa à frequência de coleta. Em algumas localidades o lixo é retirado apenas em dias alternados e em outras a coleta é diária, além de contar com a coleta seletiva.

Incluiu-se também previsão para salas comerciais, que terão o valor da taxa coerentes com o a metragem do imóvel e frequência da coleta. Essa modelagem reforça a equidade fiscal.

No tocante à classificação dos Grandes Geradores, o Projeto de Lei Complementar traz justiça ao adotar a semana como período de referência. Agora, estabelecimentos que acumulam resíduos ao longo da semana — sem coleta diária — passam a ser corretamente enquadrados, assegurando que quem gera mais, mesmo de forma menos frequente, contribua adequadamente.

Esta mudança se alinha melhor à realidade municipal, pois estimula boas práticas e garante equilíbrio, ou seja, quem faz uso maior do serviço paga de forma correspondente, promovendo equilíbrio fiscal e operacional.

Portanto, a proposta consolida uma política pública eficiente, justa, inovadora e financeiramente equilibrada, pelo que entendo ser de sumo interesse público para o Município a aprovação deste Projeto de Lei Complementar, motivo pelo qual submeto seus termos a juízo dessa Colenda Câmara Municipal.