

Prefeitura Municipal de Limeira Comissão Municipal de Avaliações Imobiliárias

Ata da audiência pública. Aos vinte e cinco dias do mês de outubro de 2019, às nove horas e trinta minutos nas dependências do anfiteatro da Biblioteca Municipal, situado na rua Dr. José Botelho Veloso, s/n, Vila São João em Limeira - SP, realizou-se a audiência pública em atendimento ao art. 217-A da Lei Orgânica do Município para a apresentação da proposta de inclusão de novas áreas na Planta Genérica de Valores, Anexo V da Lei Complementar nº 190, de 22/12/1997 e suas alterações. O secretário Municipal de Urbanismo, Sr. Matias Razzo cumprimenta os presentes e dá início a audiência às nove horas e trinta e oito minutos. Mostra na tela o mapa atual da cidade de Limeira e explica que é para contextualizar as regiões que irá apresentar as propostas de inclusão na Planta Genérica de Valores. Um dos empreendimentos localiza-se no Residencial Colinas do Engenho e alguns outros ficam na região do Jardim Campo Verde, sendo o Jardim Marajoara e Jardim Campo Verde II, o Residencial Santo Expedito fica na região próximo ao Jardim São Lourenço e Residencial Itamaracá e algumas glebas espalhadas pela malha urbana com uma área na região da Rodovia Anhanguera, entre outras. Explica que os Códigos de Valores Venais que compõe a Planta Genérica são vinte e quatro e são distribuídos ao longo do município, já consolidados em Planta Genérica, no qual o Código de Valor Venal número um (1) representa o valor mais alto, a partir da região do Centro, em específico aos imóveis no entorno da Praça Toledo de Barros, e o código vinte e quatro (24), normalmente, são as áreas mais distantes, áreas já nas bordas da cidade, a maioria glebas ainda não parceladas, de áreas que compõe o perímetro urbano, mas que estão distantes. Informa que em 2019, o código mais barato, que é o vinte e quatro (24) está com valor de sete reais e trinta centavos (R\$7,30/m²) e o código um, que é o mais alto, tem o valor de um mil e noventa e sete reais e vinte centavos (R\$ 1.097,20/m²), esses são os valores do metro quadrado do terreno. Explica que a proposta de inclusão de imóveis na Planta Genérica passou pela Comissão de Valores Imobiliários (Portarias nº 1.414/2017 e 1.152/2018). Fala que a legislação que trata da Planta Genérica é a Lei Complementar nº 190/1997 e suas alterações, em complemento ao Código Tributário, que é a Lei 1.090/1983, e a Planta Genérica de Valores é o anexo 5 da Lei, que define o valor do metro quadrado do terreno e o valor do metro quadrado da construção é definido pelo BIC, conforme a avaliação de cada imóvel. Informa que a Lei Complementar nº 190/1997 foi substituída pela Lei Complementar nº 654/2012, com inclusão de novos loteamentos e alteração de outros pelas Leis Complementares: nº. 720/2014, nº. 752/2016, n.º 768/2016 e nº 822/2018. Informa que a metodologia de pesquisa para a inserção desses loteamentos foi feita pela avaliação do valor do metro quadrado de terreno, pela pesquisa de mercado, sendo consultadas as imobiliárias entre 2018 e 2019, e conferência dos Códigos de Valores Venais existentes na atual PGV e da análise do intervalo, mínimo e máximo, entre os valores médios de terreno obtidos em R\$/m². Fala que a inclusão dos novos



Prefeitura Municipal de Limeira Comissão Municipal de Avaliações Imobiliárias

loteamentos na PGV são loteamentos recém aprovados ou em fase final de aprovação, sendo: Loteamento Jardim Ana Clara, Loteamento Jardim Marajoara, Loteamento Jardim Campo Verde II, Loteamento Residencial Colinas do Engenho II, Loteamento Residencial Jardim Primavera e Loteamento Residencial Santo Expedito. Inicia a explanação pelo Jardim Ana Clara, que fica localizado próximo ao Jardim Novo Horizonte, mostrando os dados da Base Imobiliária e Pesquisa de Mercado 2019, e destaca que o Código de Valor proposto é o 15, compatível com a média dos valores dos empreendimentos da região. Quanto ao Jardim Marajoara, localizado ao sul do Jardim Campo Verde I, com 1.269 lotes, foi feito o comparativo com os bairros do entorno, e destaca que o Código de Valor proposto é o 16. Passando para o Jardim Campo Verde II, localizado entre o Jardim Campo Verde I e o Jardim Marajoara, foi feito o comparativo com os bairros do entorno, e destaca que o Código de Valor proposto é o 16. Em relação ao Residencial Colinas do Engenho II, localizado ao lado do Residencial Colinas do Engenho I, nas proximidades da LIM 360, destaca que o Código de Valor proposto é o 15, o mesmo utilizado para o Residencial Colinas do Engenho I. Quanto ao Residencial Jardim Primavera, localizado na continuação da Via Guilherme Dibbern, vizinho do Jardim dos Jequitibás, destaca que o Código de Valor proposto é o 15. Em relação ao Residencial Santo Expedito, localizado entre o Residencial Nobreville e Residencial Itamaracá, destaca que o Código de Valor proposto é o 15. Passando para a discussão sobre a inclusão de quadras e glebas na PGV, inicia pela proposta de inclusão das Glebas das Quadras 4140 e 4786, localizadas próximo ao Jardim Campo Verde I, Jardim Marajoara, e destaca que o Código de Valor proposto é o 16. Em relação à Gleba da Matrícula 36569 do 1º ORI (Quadra 1388), localizada na região da Rodovia Anhanguera, nas proximidades do Jardim Olga Veroni, que está passando por um processo de parcelamento do solo, mediante desmembramento, numa área industrial, está sendo proposto o Código de Valor 17. Quanto as Glebas da Quadra 4891, localizada ao sul do Jardim Regina Bastelli, próximo ao Jardim Ernesto Kühn, que está sendo inserida por solicitação do interessado, para emissão de Certidão de Valor Venal, e indica que está sendo proposto o Código de Valor 17. Em relação as Glebas das Quadras 1344, 1345 e 1340, que ficam localizadas na região da Vila Labaki e Jardim Boa Esperança, informa que há a proposta de correção cadastral, atribuindo o Código de Valor 18. Em seguida apresenta as Glebas das Quadras 1706 e 4696, localizadas próximo a Rodovia Anhanguera, e do Bairro dos Lopes, atribuído o Código de Valor 24. Quanto a Gleba da Matrícula 82770 do 2º ORI (Quadra 3935), localizada às margens da SP-147, Rodovia Limeira-Piracicaba, sendo inserida a pedido e por exigência do Cartório, atribuído o Código de Valor 22. O Sr. Matias abre a palavra para discussões, e a Sra. Fátima Aparecida F. Albertin, moradora do Portal São Clemente, questiona sobre o valor do IPTU para o Residencial e para o empreendimento de prédios que está sendo construído ao lado. O Sr. Matias esclarece


8

4

ATC

Prefeitura Municipal de Limeira
Comissão Municipal de Avaliações Imobiliárias

que os valores já estabelecidos para o Portal de São Clemente serão mantidos, e estão sendo apenas acrescentados os loteamentos recém aprovados ou em aprovação, e reforça os parâmetros que influenciam no valor final do IPTU de um imóvel. O Sr. Constantino Bonin Neto questiona sobre o andamento da Via Guilherme Dibbern, e o Sr. Matias informa que as tratativas de desapropriação judicial de algumas áreas estão em andamento, e que estamos trabalhando para que alguns empreendimentos da região contribuam por meio de contrapartidas. Em seguida o Sr. Gabriel Breda, questiona quando ficará vigente o IPTU para os loteamentos ainda em aprovação. O Sr. Matias informa que entra em vigência do lançamento de IPTU aos novos lotes é a partir do momento que o loteamento está concluído, e foram recebidas as obras de infraestrutura pelo município. Após esclarecimentos, sem mais questionamentos, agradece a presença de todos e encerra a audiência às dez horas e oito minutos. Eu, Juliano Forti, presidente da Comissão para determinar valores médios unitários da Planta Genérica de Valores, lavrei esta ata que segue por mim assinada.



Felipe Adriano Carnevalli
Gerente Setor de Cadastro Imobiliário
Depto de Licenciamento
Secretaria Municipal de Urbanismo



Juliano Forti
Presidente



Matias Razzo
Secretário de Urbanismo