

MAÍRA DE MORAES MODOTTI

ASPECTOS DE PERÍCIAS ACERCA DE CONTESTAÇÃO DE IPTU

Trabalho de Perícia

Goiânia/GO
2021

ASPECTOS DE PERÍCIAS ACERCA DE CONTESTAÇÃO DE IPTU

RESUMO

Perícias judiciais englobando contestação das fórmulas de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) são comuns, especialmente se tratando de edificações de maior porte, de tipologias comerciais ou industriais. Neste trabalho serão tratados aspectos acerca dos fatores a serem considerados em uma perícia a respeito de cobrança de IPTU. Será apresentado um estudo de caso de análise de valor de IPTU de um imóvel localizado no município de São José dos Campos/SP. Foram identificadas algumas falhas no trabalho pericial que serão aqui abordadas.

Palavras-chave: IPTU; Perícia; Imposto; Legislação

1. INTRODUÇÃO

Perícias judiciais englobando contestação das fórmulas de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) são comuns, especialmente se tratando de edificações de maior porte, de tipologias comerciais ou industriais.

Uma perícia em edificação pode ser definida como a determinação da origem, causa e mecanismo de ação de um fato, condição ou direito relativo a uma edificação. Invariavelmente envolvem questões relativas aos direitos dos proprietários, incorporadores, construtores e consumidores. (GOMIDE et al., 2015)

O IPTU cobrado é definido através do valor venal do imóvel que, por sua vez, depende de suas características físicas e de localização, que devem ser definidas por engenheiro civil ou arquiteto.

As características físicas do imóvel englobam tipologia das construções e suas áreas construídas, padrão construtivo, estado de conservação e idade.

As características de localização englobam a região geoeconômica, definição de valorização em razão da localização, e zoneamento.

Nesta seara, discussões acerca de justos valores cobrados pelas municipalidades a título de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) englobam a interface técnico-jurídica, envolvendo tanto a engenharia quanto o direito do proprietário de ter a cobrança do imposto de forma justa e de acordo com a legislação cabível.

Neste trabalho serão tratados alguns aspectos acerca dos fatores a serem considerados em uma perícia a respeito de cobrança de IPTU.

Será apresentado um estudo de caso de análise de valor de IPTU de um imóvel localizado no município de São José dos Campos/SP.

2. METODOLOGIA

A metodologia do presente trabalho está baseada nas seguintes etapas:

- Planejamento e coleta de informações;
- Estudo da documentação disponível;
- Vistoria Técnica no imóvel;
- Estudo das características físicas e de localização do imóvel;
- Estudo das normas e legislações aplicáveis;
- Auditoria técnica;
- Análise crítica.

O caso a ser estudado se trata de uma assistência técnica, onde o cliente entrou com ação judicial em face da Municipalidade de São José dos Campos em razão de não concordar com os valores lançados a título de valor venal do imóvel e, conseqüentemente de IPTU. A tentativa de resolver administrativamente restou infrutífera, dando origem ao processo em questão.

As reclamações do Requerente eram resumidamente:

- Divergências nas considerações de área em Zona de Domínio de Curso de Água-ZDCA e de área em Preservação Permanente - APP;
- Divergências no tamanho da área construída;
- Divergências nas idades das edificações.

3. PLANEJAMENTO E COLETA DE INFORMAÇÕES

O primeiro passo foi estudar todo o processo judicial e planejar os trabalhos.

Ficou definido que deveriam ser analisados todos os documentos fornecidos pelo cliente, bem como a legislação aplicável no município e, a partir daí realizar um resumo dos fatos e a elaboração de quesitos.

Para a vistoria, ficou definido que deveriam ser levados todos os documentos do imóvel e legislações, bem como os quesitos, para eventuais consultas e disponibilização para a perita. Em vistoria deveria também ser apresentado todas as análises cabíveis e pontos de vista para defesa do cliente.

Após a entrega do laudo pericial seria feita sua análise minuciosa para definir e embasar tecnicamente os pontos de concordância ou discordância.

4. ESTUDO DA DOCUMENTAÇÃO DISPONÍVEL

Para a realização do trabalho foram apresentados pelo cliente os seguintes documentos:

- Cópia integral do processo judicial;
- Cópia da planta do imóvel aprovada pela municipalidade;
- Cópia do levantamento topográfico realizado no imóvel;
- Cópia dos processos administrativos da prefeitura, relativos ao IPTU;
- Cópia dos cálculos efetuados pelo Autor para o valor venal do imóvel.

5. VISTORIA TÉCNICA NO IMÓVEL

Foi agendada vistoria no imóvel, ocasião em que a perita levou equipe de topografia para levantamento cadastral da área e das edificações.

Também levou drone para realização de fotografias aéreas.

A área do imóvel objeto tem comprimento extenso e boa parte em mata e brejo, sem acesso.

O imóvel está localizado na beira do Ribeirão do Ronda, possuindo áreas de APP e ZDCA (Zona de Domínio de Curso de Água).

A gleba constitui-se predominantemente de área verde inclusive, contendo parte de solo brejoso, e parte de área seca com potencial construtivo. A topografia é em declive acentuado.

A propriedade encontra-se em área urbana e é servida por rua pavimentada, calçamento com guias e sarjetas, abastecimento de rede pública de água, esgoto, energia elétrica, transporte público, coleta de lixo etc.

O imóvel é dividido em duas edificações principais com características de galpões comerciais.

Em vistoria ficou constatado que o projeto da edificação aprovado pela municipalidade continha erros por parte da arquiteta que o elaborou. Isto se deu porque a arquiteta considerou como mezaninos o que eram, na realidade, plataformas móveis para estoque de material.

6. LAUDO PERICIAL

Após a vistoria e entrega do laudo pela Perita Oficial do Juiz, trabalho pericial foi analisado.

O primeiro ponto positivo para o Requerente da ação foi a constatação pela perícia de que as áreas do imóvel na planta aprovada pela municipalidade e utilizada para fins de cálculo do valor venal (e conseqüentemente IPTU) estavam divergentes das áreas reais da edificação. Diversas áreas foram excluídas por não se tratar de mezanino, mas de simples plataformas desmontáveis. Assim, a área construída considerada para cálculo de valor venal foi reduzida.

Após apresentação das áreas construídas, a Perita nomeada seguiu com o reconhecimento e delimitação da área em APP (efetivamente preservada), bem como da área em ZDCA. Reconheceu também através do levantamento topográfico que o imóvel possui declividade superior a 10%.

O laudo seguiu com a análise das efetivas idades das edificações, constatando divergências (a maior) entre as idades consideradas pela Municipalidade e as idades reais.

A Perita do Juiz seguiu com a reprodução dos cálculos da Prefeitura Municipal dos anos de 2014 a 2019, com as mesmas considerações e classificações utilizadas pelo município para fins das cobranças, constatando supostos erros matemáticos ou de alíquota nos cálculos municipais.

O laudo reconheceu também que o município reduziu indevidamente o desconto sobre a área de APP.

Por fim, a Louvada do Juízo apresentou a correção dos cálculos a partir da realidade constatada em vistoria, alterando-se as áreas construídas, área em APP, área em ZDCA e considerando-se os respectivos descontos, além do desconto por declividade acentuada.

A apresentação das isenções e descontos previstos nas leis municipais de São José dos Campos serão apresentadas em capítulo próprio.

7. ESTUDO DAS LEGISLAÇÕES APLICÁVEIS

Para o presente trabalho foi pesquisada toda a legislação municipal a respeito de Imposto Predial e Territorial Urbano, tendo sido minuciosamente analisada a seguinte legislação:

- Lei Complementar nº 319/2007, que dispõe sobre o IPTU;
- Lei Complementar nº 267/2003, Código de Obras do Município;
- Lei Complementar nº 306/2006, Aprova e institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado;
- Lei Complementar 417/2010, Institui o Programa de Cadastramento Espontâneo;
- Lei Complementar 457/2011, Altera a Lei nº 2.252, de 21 de dezembro de 1979, que "institui o Código Tributário do Município de São José dos Campos", e as Leis Complementares nº5 11 8, de 29 de dezembro de 1994, que "institui Taxa de Serviço Público e dá outras providências" e 319, de 23 de maio de 2007, que "dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana- IPTU, e dá outras providências".;

- Lei Complementar 516/2013, Edita a Planta Genérica de V alares Imobiliários;
- Lei Complementar 428/2010, Estabelece as normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo em São José dos Campos;
- Lei Complementar 498/2013, Estabelece as normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo em São José dos Campos;
- Lei Complementar 118/1994, Institui taxa de serviço público e dá outras providências;
- Lei Complementar 599/2017, Altera a Lei n. 2.252, de 21 de novembro de 1979 e as Leis Complementares n. 118, de 29 de dezembro de 1994; n. 319, de 23 de maio de 2007; n. 383, de 7 de janeiro de 2009; n. 456, de 16 de dezembro de 2011; e n. 562, de 18 de dezembro de 2014, com suas posteriores alterações e dá outras providências;
- Lei Complementar 623/2019, Zoneamento.

8. CLASSIFICAÇÕES E ENQUADRAMENTO

As alterações nas áreas constatadas pela perícia estão apresentadas na tabela a seguir.

Dados	PM		Perita		Esta Assistente	
Terreno	-	Área	-	Área	-	Área
APP	-	1.079,38	-	1.079,38	-	1.079,38
ZDCA	-	9.724,46	-	9.445,20	-	9.445,20
ZUC 2	-	4.088,41	-	4.367,67	-	4.367,67
Edificação	Ano	Área	Ano	Área	Ano	Área
Galpão 1	1997	677,87	1997	654,90	1997	654,90
Abrigos desmontáveis G1	1997	135,36	1997	180,75	1997	180,75
Abrigos desmontáveis G1	2007	69,38	-	-	-	-
Mezanino Galpão 1	2007	156,03	1997	63,65	-	-
Segundo pavimento G1	-	-	1997	67,55	1997	67,55
Galpão 2	2007	940,08	2004	793,92	2004	793,92
Ampliação G2	2007	147,72	2006	164,68	2004	164,68
Abrigo desmontável G2	-	-	2004	112,15	2004	112,15

Figura 1: Quadro de áreas.

O imóvel é classificado perante a prefeitura (adequadamente) como imóvel de uso comercial/galpão de padrão simples (tipo 30.2 – LC 516/13), estando na faixa de alíquota “e” de 0,69% (LC 319/07).

**TIPO 30 A - EDIFICAÇÕES COMERCIAIS/ ESCRITÓRIOS / GALPÕES /
OFICINAS DE SERVIÇOS, OU MISTAS,
COM UM OU MAIS PAVIMENTOS, COM OU SEM SUBSOLO.**

30.2 - Padrão Simples

Características: executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura simples. Normalmente com poucas vagas de estacionamento.

É predominante a utilização de itens construtivos básicos e acabamentos simples e econômicos. Eventualmente podem ter elevadores.

Fachadas com acabamento simples, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer na fachada principal aplicação de cerâmicas comuns/ texturas.

Valor unitário sem elevador: R\$ 415,00

Valor unitário com elevador: R\$ 513,00

Figura 2: Classificação perante a Lei Complementar 516/2013 de São José dos Campos/SP.



Figura 3: Sobreposição de imagem aérea do Google e mapa de zoneamento – LC 623/2019.

9. AUDITORIA TÉCNICA

9.1 – Mezaninos:

Após vistoria técnica realizada, a Perita do Juízo considera que existe tão somente uma área que se enquadraria na definição de mezanino.

A Expert informa que a área se encontra: atualmente desprovida de acabamento como carpete (usado no escritório adjacente), guarda-corpo ou fechamento (caso do escritório adjacente) e iluminação.

Em seguida informa que independentemente de a área não estar sendo utilizada para nenhuma finalidade na ocasião, não se poderia afastar o fato de que existe uma porta de acesso que caracteriza intenção de possível ampliação do escritório. E em seguida cita o suposto enquadramento do local conforme a LC 267/03: “Trata-se de um piso intermediário, que subdivide um pavimento ou dependência de

uma edificação (galpão), com uma das faces abertas, contendo menos de 50% do pavimento que se situa.”

Anota que a referida lei complementar, não cita parâmetros técnicos relativos a acabamento, material ou finalidade. Mas sim, destaca sua capacidade de subdividir (separar pavimentos) uma dependência ou edificação, no máximo em 50% da área, que é o caso, desde que tenha uma das faces aberta.

No entanto, conforme visto, a nobre expert do Juízo informa claramente que o suposto mezanino não possui qualquer acabamento, guarda-corpo, fechamento ou iluminação. Ou seja, não é utilizado como mezanino.

A área de fato possui acesso por uma porta no escritório, no entanto o acesso existe tão somente para a manutenção dos sistemas, como o de incêndio, ali presentes.



Figura 4: foto do arquivo da Autora.

Ademais, em nenhum momento o Código de Obras do Município (Lei Complementar nº 267/03), especifica mezanino como área de edificação computável. Inclusive a lei diferencia mezanino de pavimento, sendo que pavimento sim é configurado como área computável.

As únicas citações de mezanino na referida lei se dão em seu artigo 2º (definição) e 91º, e não especifica como sendo área computável:

XXI - MEZANINO: piso intermediário que subdivide um pavimento ou dependência de uma edificação, caracteriza-se por ter uma das faces aberta e a área não superior a 50% da área do pavimento em que se situa;

Art. 91. Nos casos de salas comerciais ou de serviços com 5,25m (cinco metros e vinte e cinco centímetros) ou mais de pé-direito, será admitida em seu interior a construção de sobreloja, jirau ou mezanino, ocupando área não superior a 50% (cinquenta por cento) da área da loja, desde que não prejudique as condições de iluminação e ventilação, sendo mantido o pé-direito mínimo de 2,25m (dois metros e vinte e cinco centímetros) no piso superior.

Figura 5: Trecho do Código de Obras do Município (Lei Complementar nº 267/03).

No artigo 127 é possível notar que são consideradas reformas sem alteração de área construída as modificações sem alteração do perímetro externo da construção e sem alteração dos andares ou da área de terreno ocupada:

CAPÍTULO III - REFORMAS E PEQUENOS REPAROS

Art. 127. Consideram-se reformas os serviços ou obras que impliquem modificações na estrutura da construção ou nos compartimentos, podendo haver ou não alteração da área construída.

§ 1º As reformas sem alteração da área construída caracterizam-se por:

I - Modificações, supressões ou acréscimos de paredes ou estruturas internas sem alteração do perímetro externo da construção;

II - Modificações na cobertura, sem alteração dos andares ou da área de terreno ocupada pela construção.

§ 2º Nas reformas de que trata este artigo, as partes objeto das modificações deverão passar a atender às condições e limites estabelecidos pela legislação em vigor.

Figura 6: Trecho do Código de Obras do Município (Lei Complementar nº 267/03).

Por exclusão, são reformas com alteração de área construída somente aquelas onde há modificação do perímetro externo ou dos andares da edificação! Veja que nada se fala em alteração de área gerada por mezanino.

Já o artigo 151 especifica que a planta deve apresentar: contorno da edificação; indicação dos pavimentos; cotas de implantação; afastamentos e recuos da construção; e locação de vagas de estacionamento.

Art. 151. A planta de locação, para os projetos de construção destinadas ao uso residencial unifamiliar, comércio, serviço, industrial e institucional, deverá apresentar:

I - O contorno da edificação;

II - A indicação dos pavimentos, computando-se os pavimentos localizados abaixo do nível do solo;

III - As cotas de implantação de cada pavimento;

IV - Os afastamentos e recuos da construção em relação às divisas do alinhamento do lote;

V - Locação de vagas de estacionamento de veículos.

Figura 7: Trecho do Código de Obras do Município (Lei Complementar nº 267/03).

É possível notar pela lei que andar e pavimento são dados como área computável.

Conforme a própria definição da Lei, mezanino seria o piso intermediário que divide um pavimento (ou andar). E a lei é específica ao trazer obrigatoriedade de contorno e pavimentos da edificação, em nenhum momento trazendo o mezanino como parte da planta de aprovação ou modificação.

Além disso, mezaninos são estruturas intermediárias, normalmente configurados por uma plataforma desmontável, que não se equiparam a um pavimento, especialmente em termos de custo.

Portanto não é justificável a aplicação do valor unitário de uma construção para um mezanino.

Isto posto, requer a correção do laudo na desconsideração das áreas de mezanino no cálculo do IPTU.

9.2 – Fator de correção de terreno:

A Expert informa que o imóvel teria direito a redução do valor venal em 30% na “área utilizável”, e que nenhuma outra condição justificaria a aplicação de outros fatores da LC 319/2007:

Porém, diferentemente de outros trechos da Lei, o artigo 17 não limita o fator de correção à área atingida, mas sim à totalidade do imóvel: “... levar-se-á em conta o Fator de Correção de Terreno, para imóveis nas seguintes condições:”

A própria perícia deixou claro que o imóvel está situado em área inundável e brejosa, mais de 70% do imóvel está situado em APP e ZDCA (1.079,38m² de APP mais 9.445,20m² de ZDCA, em um total de 14.892,25m², conforme planta de fls. 870).

Conforme definição do artigo 66^o, item II da Lei Complementar nº 306/2006, as Zonas de Domínio de Curso D’água constituem-se de áreas lindeiras aos cursos d’água sujeitas à inundação!

Art. 66. Com o objetivo de estabelecer parâmetros necessários a manutenção da permeabilidade do solo, à proteção dos fundos de vale dos córregos urbanos, e garantir um melhor controle do escoamento das águas pluviais, fica definido o Mapa 6 – Macrodrenagem Urbana, composto pelos seguintes elementos:

I – Planície Aluvionar dos Rios Paraíba do Sul e do Jaguarí;

II – Zonas de Domínio do Curso D’Água, que constituem-se de áreas lindeiras aos cursos d’água sujeitas à inundação, compostas por áreas de preservação permanente (APPs), definidas no Código Florestal vigente e/ou áreas de várzeas; áreas remanescentes de vegetação nativa e áreas de interesse;

Figura 8: Artigo 66^o, item II da Lei Complementar nº 306/2006.

Portanto, se mais de 70% do imóvel é sujeito a inundações e praticamente inutilizável, deve sim ser aplicado os fatores de correção correspondentes à imóvel brejoso e inundável, limitando o fator a 60%.

Veja que no Artigo 19^o, diferentemente do artigo 17^o, a Lei Complementar 319/2007 especifica que o fator de redução seria aplicável somente na área atingida. No artigo 17^o não existe tal limitação.

A livre interpretação de lei da perita do Juízo traz prejuízos ao Requerente.

Conclui-se que na área de terreno utilizável (ZUC 2) deverá ser utilizado o Fator de Correção de Terreno em seu patamar máximo, qual seja, 60%, tendo em vista que o imóvel apresenta declive superior à 10%, solo brejoso e é inundável.

9.3 – Cálculo dos valores de IPTU:

A Louvada do Juízo reproduz os cálculos da prefeitura para os anos de 2014 a 2019, constatando enormes divergências e supondo que a Municipalidade teria errado em seus cálculos, cobrando imposto muito menor do que o devido pelo Autor.

Esta parte do laudo oficial contém erro que prejudica em muito o Requerente.

A Perita reproduziu corretamente os cálculos do IPTU cobrados pela Municipalidade, no entanto, deixou de considerar o limitador de acréscimo de até 45%

em relação ao valor cobrado no ano anterior, conforme especificado no artigo 78º, item II da Lei Complementar 319/07, que dispõe sobre o IPTU.

<p>Art. 78. A alteração na Planta Genérica de Valores e nas alíquotas decorrentes desta lei complementar, não poderá proporcionar, de um ano para outro, acréscimo do imposto, devido em 31 de dezembro do ano anterior, superior aos seguintes limites:</p>	
residenciais, e	I - 25% (vinte e cinco por cento) para os imóveis com fins residenciais, e
imóveis com fins não residenciais.	II - 45% (quarenta e cinco por cento) para os terrenos e imóveis com fins não residenciais.
<p>Parágrafo único. A aplicação do limite será feita, ano a ano, até que seja exigido integralmente o imposto.</p>	

Figura 9: Artigo 78º da Lei Complementar 319/07 de São José dos Campos/SP.

O Autor fez o cadastro espontâneo de seu imóvel no ano de 2012 e, baseado na Lei Complementar 417/10, obteve isenção parcial de 75% do IPTU e taxa de Coleta de Lixo no primeiro exercício, que aconteceu em 2013.

Anexo Único do Projeto de Lei Complementar nº. 417/10				
Incentivo fiscal aos aderentes do Programa de Cadastramento Espontâneo de Imóveis situados em Zona Urbana				
Período Imóvel	Primeira Fase	Segunda Fase	Terceira Fase	Quarta Fase
	Até o 6º. Mês	Do 7º. Ao 12º. Mês	Do 13º. ao 18º. Mês	De 19º. ao 24º. Mês
Glebas Brutas	Isenção parcial de 75% de IPTU e Taxa de Coleta de Lixo no primeiro exercício	Isenção parcial de 50% do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo no primeiro exercício	Isenção parcial de 25% do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo no primeiro exercício	Não será concedida isenção
Terrenos (com metragem inferior 20.000m²)	Isenção total de IPTU e Taxa de Coleta de Lixo nos dois primeiros exercícios.	Isenção total de IPTU e Taxa de Coleta de Lixo no primeiro exercício, e isenção parcial de 50% no segundo exercício.	Isenção total de IPTU e Taxa de Coleta de Lixo no primeiro exercício.	Isenção parcial de 75% do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo no primeiro exercício.

Figura 10: Trecho da Lei Complementar 417/10 de São José dos Campos/SP.

Portanto, em 2013 o Autor teve direito a um desconto de 75% em seu IPTU. A partir do ano de 2014, a prefeitura só poderia elevar o valor do IPTU de um ano para outro em 45% (conforme art. 78 da LC 319/07), até que fosse exigido integralmente o imposto.

E é exatamente esse fator limitador que faltou nos cálculos da perita, prejudicando o Autor, que nada deve para a Municipalidade.

Isto posto, os cálculos foram corrigidos, incluindo-se o fator limitador de 45%, podendo ser observado que ao considerar tal fator, a reprodução do cálculo da perita dos valores cobrados pela prefeitura fica compatível com os valores efetivamente cobrados. As planilhas de cálculos completas estão apresentadas em apêndice.

Para a correção dos cálculos foram feitas as seguintes considerações:

1. Na reprodução dos cálculos da Prefeitura, a cada ano será aplicado o limitador de 45% de acréscimo em relação ao valor de IPTU cobrado no ano anterior, até que se exija o valor integral.

2. Os cálculos da Perita não serão alterados e serão apresentados a título de comparação;

3. Serão apresentados os cálculos desta Autora, considerando: fator limitador de 45% em relação ao ano anterior; exclusão da área de mezanino do galpão 1; e adicional de 30% de Fator de Correção de Terreno, em razão do imóvel estar situado em terreno brejoso e inundável;

4. A correção dos valores se dará a partir do ano de 2013, primeiro ano de cobrança do IPTU pelo cadastro espontâneo do imóvel, para o qual já se apresentavam os equívocos por parte da prefeitura, dando início à uma cadeia de erros nos anos seguintes, em vista do limitador de acréscimo de 45%.

De acordo com os cálculos apresentados no apêndice, serão agora apresentadas resumidamente as diferenças de valores entre o efetivamente cobrado pela Municipalidade, o calculado pela Perita Oficial, e as correções apresentadas por esta signatária:

Ano	Valor cobrado	Valor Perita	Valor corrigido	Diferença (Valor cobrado - Valor corrigido)
2014	R\$ 7.262,90	R\$ 14.609,30	R\$ 6.152,28	R\$ 1.110,62
2015	R\$ 9.342,48	R\$ 15.480,43	R\$ 7.732,08	R\$ 1.610,40
2016	R\$ 12.434,27	R\$ 17.118,85	R\$ 10.099,18	R\$ 2.335,08
2017	R\$ 16.665,48	R\$ 18.319,99	R\$ 13.279,61	R\$ 3.385,87
2018	R\$ 18.840,77	R\$ 16.695,36	R\$ 13.931,26	R\$ 4.909,51
2019	R\$ 20.498,85	R\$ 17.262,25	R\$ 15.026,73	R\$ 5.472,12
Total cobrado a maior pela Prefeitura				R\$ 18.823,60

Figura 11: Comparação entre o valor cobrado pela municipalidade, valor calculado pela perita e o valor calculado por esta Autora.

Diferentemente do apurado pela Perita, a municipalidade vem sistematicamente cobrando valores a maior do Requerente, sendo aqui comprovado que, dos anos de 2014 a 2019, cobrou um montante de R\$ 18.823,60 (dezoito mil oitocentos e vinte e três reais e sessenta centavos) acima do efetivamente devido pelo Autor.

10. ANÁLISE CRÍTICA

Todos os laudos periciais elaborados pelos profissionais da engenharia e arquitetura devem passar por revisão.

É de suma importância que seja feita uma análise crítica dos resultados para se certificar que estejam corretos.

No estudo de caso apresentado, a Perita, ao reproduzir os cálculos da Municipalidade supostamente com os mesmos parâmetros utilizados, chegou a valores muito diferentes daqueles cobrados pela administração do município.

Este fato por si só deveria acender um alerta para uma busca mais aprofundada.

A análise de documentos apresentados pelas partes de um processo judicial em muito contribui para a análise crítica. O profissional deve sempre se perguntar, analisar e entender o porquê de seus resultados estarem tão diferentes dos apresentados pelas partes, quando tal fato ocorrer.

11. CONCLUSÕES

Um bom trabalho pericial demanda muito estudo, análises documentais, físicas, técnicas e científicas, bem como o pensamento crítico do profissional.

No estudo de caso apresentado foi possível constatar falhas em análises documentais, principalmente ao não se considerar o trecho de lei que limitava o aumento do imposto cobrado de um ano para outro. E também falhas no pensamento crítico, ao não se atentar em entender o porquê da diferença significativa dos resultados da perícia com os da municipalidade.

O perito é um profissional que deve se utilizar de todas as ferramentas para embasar e concluir seu laudo com responsabilidade, sob pena de prejudicar as partes de um processo judicial.

BIBLIOGRAFIA

1. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. NBR 13.752:1996 – Perícias de Engenharia na Construção Civil.
2. ABUNAHMAN, Sergio Antonio. Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações. São Paulo: Pini, 1999.
3. Código Civil, Lei nº 10.406/2002.
4. Código de Processo Civil, Lei nº 3105/2015.
5. CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA - CONFEA - RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 DE JULHO DE 1990.
6. Constituição Federal, 1988.
7. Deutsch, Simone Feigelson. Perícias De Engenharia. A Apuração Dos Fatos – 2ª ed. São Paulo – SP: Leud, 2013.
8. GOMIDE, Tito Lívio Ferreira; FAGUNDES NETO, Jerônimo Cabral Pereira; e GULLO, Marco Antônio, Engenharia Diagnóstica em Edificações – 2. Ed. São Paulo: Pini, 2015.
9. GOMIDE, Tito Lívio Ferreira; FAGUNDES NETO, Jerônimo Cabral Pereira; e GULLO, Marco Antônio, Normas Técnicas para Engenharia Diagnóstica em Edificações – 2. Ed. São Paulo: Pini, 2013.
10. Lei Complementar nº 319/2007, São José dos Campos/SP.
11. Lei Complementar nº 267/2003, São José dos Campos/SP.
12. Lei Complementar nº 306/2006, São José dos Campos/SP.
13. Lei Complementar 417/2010, São José dos Campos/SP.
14. Lei Complementar 457/2011, São José dos Campos/SP.
15. Lei Complementar 516/2013, São José dos Campos/SP.
16. Lei Complementar 428/2010, São José dos Campos/SP.
17. Lei Complementar 498/2013, São José dos Campos/SP.
18. Lei Complementar 118/1994, São José dos Campos/SP.
19. Lei Complementar 599/2017, São José dos Campos/SP.
20. Lei Complementar 623/2019, São José dos Campos/SP.
21. LEI Nº 5.194, DE 24 DE DEZEMBRO DE 1966. Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências.
22. Mendonça, Marcelo Corrêa. Engenharia legal: teoria e prática profissional. --3. ed. -- São Paulo: Pini, 2016.
23. Normas básicas para perícia de engenharia do IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – 2015.

APÊNDICE

1 – Correções IPTU 2013:

Ano 2013																
Dados	PM					Perita					Esta Assistente					
Terreno	-	Área	Vu	FC	Total	-	Área	Vu	FC	Total	-	Área	Vu	FC	Total	
APP	-	1.079,38	138,43	100%	R\$ -	-	1.079,38	138,43	100%	R\$ -	-	1.079,38	138,43	100%	R\$ -	
ZDCA	-	9.724,46	138,43	60%	R\$ 538.462,80	-	9.445,20	138,43	60%	R\$ 522.999,61	-	9.445,20	138,43	60%	R\$ 522.999,61	
ZUC 2	-	4.088,41	138,43	0%	R\$ 565.958,60	-	4.367,67	138,43	30%	R\$ 423.231,59	-	4.367,67	138,43	60%	R\$ 241.846,62	
Valor Venal Terreno	R\$ 1.104.421,40					Valor Venal Terreno	R\$ 946.231,21					Valor Venal Terreno	R\$ 764.846,24			
Edificação	Ano	Área	Vu	FD	Total	Ano	Área	Vu	FD	Total	Ano	Área	Vu	FD	Total	
Galpão 1	1997	677,87	374,84	0,70	177.864,95	1997	654,90	374,84	0,70	171.837,90	1997	654,90	374,84	0,70	R\$ 171.837,90	
Abrigos desmontáveis G1	1997	135,36	25,73	0,70	2.437,97	1997	180,75	25,73	0,70	3.255,49	1997	180,75	25,73	0,70	R\$ 3.255,49	
Abrigos desmontáveis G1	2007	69,38	25,73	0,90	1.606,63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ -	
Mezanino Galpão 1	2007	156,03	374,84	0,90	52.637,66	1997	63,65	374,84	0,70	16.701,00	-	-	-	-	R\$ -	
Segundo pavimento G1	-	-	-	-	-	1997	67,55	374,84	0,70	17.724,31	1997	67,55	374,84	0,70	R\$ 17.724,31	
Galpão 2	2007	940,08	374,84	0,90	317.141,63	2004	793,92	374,84	0,84	249.978,10	2004	793,92	374,84	0,84	R\$ 249.978,10	
Ampliação G2	2007	147,72	374,84	0,90	49.834,23	2006	164,68	374,84	0,88	54.321,21	2004	164,68	374,84	0,84	R\$ 51.852,07	
Abrigo desmontável G2	-	-	-	-	-	2004	112,15	25,73	0,84	2.423,92	2004	112,15	25,73	0,84	R\$ 2.423,92	
Valor Venal Construção	R\$ 601.523,07					Valor Venal Construção	R\$ 516.241,93					Valor Venal Construção	R\$ 497.071,78			
Valor Venal Total	R\$ 1.705.944,46					Valor Venal Total	R\$ 1.462.473,13					Valor Venal Total	R\$ 1.261.918,02			
Ano 2014																
Descrição	Valores Prefeitura Municipal					Valores Perita					Valores Assistente					
Valor Venal	R\$ 1.705.944,46					Não consta					R\$ 1.261.918,02					
Alíquota	0,0069					Não consta					0,0069					
Imposto faixa 5	R\$ 11.771,02					Não consta					R\$ 8.707,23					
Dedução faixa 5	R\$ 215,61					Não consta					R\$ 215,61					
Valor IPTU total calculado	R\$ 11.555,41					Não consta					R\$ 8.491,62					
IPTU ano anterior	R\$ -					Não consta					R\$ -					
Limitador 75%	R\$ 2.888,85					Não consta					R\$ 2.122,91					
Valor IPTU a ser cobrado	R\$ 2.888,85					Não consta					R\$ 2.122,91					
Taxa coleta Lixo c/ 75% desc.	R\$ 727,90					Não consta					R\$ 727,90					
Total	R\$ 3.616,75					Não consta					R\$ 2.850,81					

2 – Correções IPTU 2014:

Ano 2014																	
Dados	PM					Perita					Esta Assistente						
Terreno	-	Área	Vu	FC	Total	-	Área	Vu	FC	Total	-	Área	Vu	FC	Total		
APP	-	1.079,38	154,00	100%	R\$ -	-	1.079,38	154,00	100%	R\$ -	-	1.079,38	154,00	100%	R\$ -		
ZDCA	-	9.724,46	154,00	60%	R\$ 599.026,74	-	9.445,20	154,00	60%	R\$ 581.824,32	-	9.445,20	154,00	60%	R\$ 581.824,32		
ZUC 2	-	4.088,41	154,00	0%	R\$ 629.615,14	-	4.367,67	154,00	30%	R\$ 470.834,83	-	4.367,67	154,00	60%	R\$ 269.048,47		
Valor Venal Terreno	R\$ 1.228.641,88					Valor Venal Terreno	R\$ 1.052.659,15					Valor Venal Terreno	R\$ 850.872,79				
Edificação	Ano	Área	Vu	FD	Total	Ano	Área	Vu	FD	Total	Ano	Área	Vu	FD	Total		
Galpão 1	1997	677,87	415,00	0,85	239.118,64	1997	654,90	415,00	0,85	231.015,98	1997	654,90	415,00	0,85	R\$ 231.015,98		
Abrigos desmontáveis G1	1997	135,36	29,00	0,85	3.336,62	1997	180,75	29,00	0,85	4.455,49	1997	180,75	29,00	0,85	R\$ 4.455,49		
Abrigos desmontáveis G1	2007	69,38	29,00	0,95	1.911,42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ -		
Mezanino Galpão 1	2007	156,03	415,00	0,95	61.514,83	1997	63,65	415,00	0,85	22.452,54	-	-	-	-	R\$ -		
Segundo pavimento G1	-	-	-	-	-	1997	67,55	415,00	0,85	23.828,26	1997	67,55	415,00	0,85	R\$ 23.828,26		
Galpão 2	2007	940,08	415,00	0,95	370.626,54	2004	793,92	415,00	0,92	303.118,66	2004	793,92	415,00	0,92	R\$ 303.118,66		
Ampliação G2	2007	147,72	415,00	0,95	58.238,61	2006	164,68	415,00	0,94	64.241,67	2004	164,68	415,00	0,92	R\$ 62.874,82		
Abrigo desmontável G2	-	-	-	-	-	2004	112,15	29,00	0,92	2.992,16	2004	112,15	29,00	0,92	R\$ 2.992,16		
Valor Venal Construção	R\$ 734.746,66					Valor Venal Construção	R\$ 652.104,75					Valor Venal Construção	R\$ 628.285,37				
Valor Venal Total	R\$ 1.963.388,54					Valor Venal Total	R\$ 1.704.763,89					Valor Venal Total	R\$ 1.479.158,16				
Ano 2014																	
Descrição	Valores Prefeitura Municipal					Valores Perita					Valores Assistente						
Valor Venal	R\$ 1.963.388,54					R\$ 1.704.763,89					R\$ 1.479.158,16						
Alíquota	0,0069					0,0069					0,0069						
Imposto faixa 5	R\$ 13.547,38					R\$ 11.762,87					R\$ 10.206,19						
Dedução faixa 5	R\$ 227,64					R\$ 227,64					R\$ 227,64						
Valor IPTU total calculado	R\$ 13.319,74					R\$ 11.535,23					R\$ 9.978,55						
IPTU ano anterior	R\$ 2.888,85										R\$ 2.122,91						
Limitador +45%	R\$ 4.188,83					R\$ -					R\$ 3.078,21						
Valor IPTU a ser cobrado	R\$ 4.188,83					R\$ 11.535,23					R\$ 3.078,21						
Taxa coleta Lixo	R\$ 3.074,07					R\$ 3.074,07					R\$ 3.074,07						
Total	R\$ 7.262,90					R\$ 14.609,30					R\$ 6.152,28						

3 – Correções IPTU 2015:

Ano 2015																	
Dados	PM					Perita					Esta Assistente						
Terreno	-	Área	Vu	FC	Total	-	Área	Vu	FC	Total	-	Área	Vu	FC	Total		
APP	-	1.079,38	163,75	100%	R\$ -	-	1.079,38	163,75	100%	R\$ -	-	1.079,38	163,75	100%	R\$ -		
ZDCA	-	9.724,46	163,75	60%	R\$ 636.952,13	-	9.445,20	163,75	60%	R\$ 618.660,60	-	9.445,20	163,75	60%	R\$ 618.660,60		
ZUC 2	-	4.088,41	163,75	0%	R\$ 669.477,14	-	4.367,67	163,75	30%	R\$ 500.644,17	-	4.367,67	163,75	60%	R\$ 286.082,39		
Valor Venal Terreno	R\$ 1.306.429,27					Valor Venal Terreno	R\$ 1.119.304,77					Valor Venal Terreno	R\$ 904.742,99				
Edificação	Ano	Área	Vu	FD	Total	Ano	Área	Vu	FD	Total	Ano	Área	Vu	FD	Total		
Galpão 1	1997	677,87	441,27	0,84	251.263,90	1997	654,90	441,27	0,84	242.749,69	1997	654,90	441,27	0,84	R\$ 242.749,69		
Abrigos desmontáveis G1	1997	135,36	30,84	0,84	3.506,58	1997	180,75	30,84	0,84	4.682,44	1997	180,75	30,84	0,84	R\$ 4.682,44		
Abrigos desmontáveis G1	2007	69,38	30,84	0,94	2.011,30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ -		
Mezanino Galpão 1	2007	156,03	441,27	0,94	64.720,28	1997	63,65	441,27	0,84	23.592,94	-	-	-	-	R\$ -		
Segundo pavimento G1	-	-	-	-	-	1997	67,55	441,27	0,84	25.038,54	1997	67,55	441,27	0,84	R\$ 25.038,54		
Galpão 2	2007	940,08	441,27	0,94	389.939,36	2004	793,92	441,27	0,91	318.803,10	2004	793,92	441,27	0,91	R\$ 318.803,10		
Ampliação G2	2007	147,72	441,27	0,94	61.273,34	2006	164,68	441,27	0,93	67.581,56	2004	164,68	441,27	0,91	R\$ 66.128,19		
Abrigo desmontável G2	-	-	-	-	-	2004	112,15	30,84	0,91	3.147,42	2004	112,15	30,84	0,91	R\$ 3.147,42		
Valor Venal Construção	R\$ 772.714,76					Valor Venal Construção	R\$ 685.595,69					Valor Venal Construção	R\$ 660.549,38				
Valor Venal Total	R\$ 2.079.144,02					Valor Venal Total	R\$ 1.804.900,47					Valor Venal Total	R\$ 1.565.292,37				
Ano 2015																	
Descrição	Valores Prefeitura Municipal					Valores Perita					Valores Assistente						
Valor Venal	R\$ 2.079.144,02					R\$ 1.804.900,47					R\$ 1.565.292,37						
Alíquota	0,0069					0,0069					0,0069						
Imposto faixa 5	R\$ 14.346,09					R\$ 12.453,81					R\$ 10.800,52						
Dedução faixa 5	R\$ 242,05					R\$ 242,05					R\$ 242,05						
Valor IPTU total calculado	R\$ 14.104,04					R\$ 12.211,76					R\$ 10.558,47						
IPTU ano anterior	R\$ 4.188,83										R\$ 3.078,21						
Limitador +45%	R\$ 6.073,81					R\$ -					R\$ 4.463,41						
Valor IPTU a ser cobrado	R\$ 6.073,81					R\$ 12.211,76					R\$ 4.463,41						
Taxa coleta Lixo	R\$ 3.268,67					R\$ 3.268,67					R\$ 3.268,67						
Total	R\$ 9.342,48					R\$ 15.480,43					R\$ 7.732,08						

4 – Correções IPTU 2016:

Ano 2016																	
Dados	PM					Perita					Esta Assistente						
Terreno	-	Área	Vu	FC	Total	-	Área	Vu	FC	Total	-	Área	Vu	FC	Total		
APP	-	1.079,38	181,71	100%	R\$ -	-	1.079,38	181,71	100%	R\$ -	-	1.079,38	181,71	100%	R\$ -		
ZDCA	-	9.724,46	181,71	60%	R\$ 706.812,65	-	9.445,20	181,71	60%	R\$ 686.514,92	-	9.445,20	181,71	60%	R\$ 686.514,92		
ZUC 2	-	4.088,41	181,71	0%	R\$ 742.904,98	-	4.367,67	181,71	30%	R\$ 555.554,52	-	4.367,67	181,71	60%	R\$ 317.459,73		
Valor Venal Terreno	R\$ 1.449.717,63					Valor Venal Terreno	R\$ 1.242.069,44					Valor Venal Terreno	R\$ 1.003.974,64				
Edificação	Ano	Área	Vu	FD	Total	Ano	Área	Vu	FD	Total	Ano	Área	Vu	FD	Total		
Galpão 1	1997	677,87	489,68	0,83	275.509,69	1997	654,90	489,68	0,83	266.173,89	1997	654,90	489,68	0,83	R\$ 266.173,89		
Abrigos desmontáveis G1	1997	135,36	34,22	0,83	3.844,58	1997	180,75	34,22	0,83	5.133,77	1997	180,75	34,22	0,83	R\$ 5.133,77		
Abrigos desmontáveis G1	2007	69,38	34,22	0,93	2.207,99	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ -		
Mezanino Galpão 1	2007	156,03	489,68	0,93	71.056,44	1997	63,65	489,68	0,83	25.869,55	-	-	-	-	R\$ -		
Segundo pavimento G1	-	-	-	-	-	1997	67,55	489,68	0,83	27.454,64	1997	67,55	489,68	0,83	R\$ 27.454,64		
Galpão 2	2007	940,08	489,68	0,93	428.114,69	2004	793,92	489,68	0,90	349.890,07	2004	793,92	489,68	0,90	R\$ 349.890,07		
Ampliação G2	2007	147,72	489,68	0,93	67.272,04	2006	164,68	489,68	0,92	74.189,26	2004	164,68	489,68	0,90	R\$ 72.576,45		
Abrigo desmontável G2	-	-	-	-	-	2004	112,15	34,22	0,90	3.454,00	2004	112,15	34,22	0,90	R\$ 3.454,00		
Valor Venal Construção	R\$ 848.005,42					Valor Venal Construção	R\$ 752.165,18					Valor Venal Construção	R\$ 724.682,82				
Valor Venal Total	R\$ 2.297.723,05					Valor Venal Total	R\$ 1.994.234,62					Valor Venal Total	R\$ 1.728.657,46				
Ano 2016																	
Descrição	Valores Prefeitura Municipal					Valores Perita					Valores Assistente						
Valor Venal	R\$ 2.297.723,05					R\$ 1.994.234,62					R\$ 1.728.657,46						
Alíquota	0,0069					0,0069					0,0069						
Imposto faixa 5	R\$ 15.854,29					R\$ 13.760,22					R\$ 11.927,74						
Dedução faixa 5	R\$ 268,61					R\$ 268,61					R\$ 268,61						
Valor IPTU total calculado	R\$ 15.585,68					R\$ 13.491,61					R\$ 11.659,13						
IPTU ano anterior	R\$ 6.073,81										R\$ 4.463,41						
Limitador +45%	R\$ 8.807,03					R\$ -					R\$ 6.471,94						
Valor IPTU a ser cobrado	R\$ 8.807,03					R\$ 13.491,61					R\$ 6.471,94						
Taxa coleta Lixo	R\$ 3.627,24					R\$ 3.627,24					R\$ 3.627,24						
Total	R\$ 12.434,27					R\$ 17.118,85					R\$ 10.099,18						

5 – Correções IPTU 2017:

Ano 2017																	
Dados	PM					Perita					Esta Assistente						
Terreno	-	Área	Vu	FC	Total	-	Área	Vu	FC	Total	-	Área	Vu	FC	Total		
APP	-	1.079,38	195,14	60%	R\$ 84.252,09	-	1.079,38	195,14	100%	R\$ -	-	1.079,38	195,14	100%	R\$ -		
ZDCA	-	9.724,46	195,14	60%	R\$ 759.052,45	-	9.445,20	195,14	60%	R\$ 737.254,53	-	9.445,20	195,14	60%	R\$ 737.254,53		
ZUC 2	-	4.088,41	195,14	0%	R\$ 797.812,33	-	4.367,67	195,14	30%	R\$ 596.614,99	-	4.367,67	195,14	60%	R\$ 340.922,85		
Valor Venal Terreno					R\$ 1.641.116,86	Valor Venal Terreno					R\$ 1.333.869,52	Valor Venal Terreno					R\$ 1.078.177,38
Edificação	Ano	Área	Vu	FC	Total	Ano	Área	Vu	FC	Total	Ano	Área	Vu	FC	Total		
Galpão 1	1997	677,87	525,87	0,82	292.306,63	1997	654,90	525,87	0,82	282.401,66	1997	654,90	525,87	0,82	R\$ 282.401,66		
Abrigos desmontáveis G1	1997	135,36	36,75	0,82	4.079,07	1997	180,75	36,75	0,82	5.446,90	1997	180,75	36,75	0,82	R\$ 5.446,90		
Abrigos desmontáveis G1	2007	69,38	36,75	0,92	2.345,74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ -		
Mezanino Galpão 1	2007	156,03	525,87	0,92	75.487,38	1997	63,65	525,87	0,82	27.446,73	-	-	-	-	R\$ -		
Segundo pavimento G1	-	-	-	-	-	1997	67,55	525,87	0,82	29.128,47	1997	67,55	525,87	0,82	R\$ 29.128,47		
Galpão 2	2007	940,08	525,87	0,92	454.811,08	2004	793,92	525,87	0,89	371.573,85	2004	793,92	525,87	0,89	R\$ 371.573,85		
Ampliação G2	2007	147,72	525,87	0,92	71.467,00	2006	164,68	525,87	0,91	78.806,25	2004	164,68	525,87	0,89	R\$ 77.074,24		
Abrigo desmontável G2	-	-	-	-	-	2004	112,15	36,75	0,89	3.668,15	2004	112,15	36,75	0,89	R\$ 3.668,15		
Valor Venal Construção					R\$ 900.496,89	Valor Venal Construção					R\$ 798.472,00	Valor Venal Construção					R\$ 769.293,26
Valor Venal Total					R\$ 2.541.613,75	Valor Venal Total					R\$ 2.132.341,52	Valor Venal Total					R\$ 1.847.470,64
Ano 2017																	
Descrição	Valores Prefeitura Municipal				Valores Perita				Valores Assistente								
Valor Venal	R\$ 2.541.613,75				R\$ 2.132.341,52				R\$ 1.847.470,64								
Alíquota	0,0069				0,0069				0,0069								
Imposto faixa 5	R\$ 17.537,13				R\$ 14.713,16				R\$ 12.747,55								
Dedução faixa 5	R\$ 288,46				R\$ 288,46				R\$ 288,46								
Valor IPTU total calculado	R\$ 17.248,67				R\$ 14.424,70				R\$ 12.459,09								
IPTU ano anterior	R\$ 8.807,03								R\$ 6.471,94								
Limitador +45%	R\$ 12.770,19				R\$ -				R\$ 9.384,32								
Valor IPTU a ser cobrado	R\$ 12.770,19				R\$ 14.424,70				R\$ 9.384,32								
Taxa coleta Lixo	R\$ 3.895,29				R\$ 3.895,29				R\$ 3.895,29								
Total	R\$ 16.665,48				R\$ 18.319,99				R\$ 13.279,61								

6 – Correções IPTU 2018:

Ano 2018																	
Dados	PM					Perita					Esta Assistente						
Terreno	-	Área	Vu	FC	Total	-	Área	Vu	FC	Total	-	Área	Vu	FC	Total		
APP	-	1.079,38	213,01	60%	R\$ 91.967,49	-	1.079,38	213,01	100%	R\$ -	-	1.079,38	213,01	100%	R\$ -		
ZDCA	-	9.724,46	213,01	60%	R\$ 828.562,89	-	9.445,20	213,01	60%	R\$ 804.768,82	-	9.445,20	213,01	60%	R\$ 804.768,82		
ZUC 2	-	4.088,41	213,01	0%	R\$ 870.872,21	-	4.367,67	213,01	30%	R\$ 651.250,17	-	4.367,67	213,01	60%	R\$ 372.142,95		
Valor Venal Terreno					R\$ 1.791.402,60	Valor Venal Terreno					R\$ 1.456.018,99	Valor Venal Terreno					R\$ 1.176.911,78
Edificação	Ano	Área	Vu	FC	Total	Ano	Área	Vu	FC	Total	Ano	Área	Vu	FC	Total		
Galpão 1	1997	677,87	642,00	0,81	352.505,96	1997	654,90	642,00	0,81	340.561,10	1997	654,90	642,00	0,81	R\$ 340.561,10		
Abrigos desmontáveis G1	1997	135,36	40,00	0,81	4.385,66	1997	180,75	40,00	0,81	5.856,30	1997	180,75	40,00	0,81	R\$ 5.856,30		
Abrigos desmontáveis G1	2007	69,38	40,00	0,91	2.525,43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ -		
Mezanino Galpão 1	2007	156,03	642,00	0,91	91.155,85	1997	63,65	642,00	0,81	33.099,27	-	-	-	-	R\$ -		
Segundo pavimento G1	-	-	-	-	-	1997	67,55	642,00	0,81	35.127,35	1997	67,55	642,00	0,81	R\$ 35.127,35		
Galpão 2	2007	940,08	642,00	0,91	549.213,54	2004	793,92	642,00	0,88	448.533,04	2004	793,92	642,00	0,88	R\$ 448.533,04		
Ampliação G2	2007	147,72	642,00	0,91	86.300,98	2006	164,68	642,00	0,90	95.152,10	2004	164,68	642,00	0,88	R\$ 93.037,61		
Abrigo desmontável G2	-	-	-	-	-	2004	112,15	40,00	0,88	3.947,68	2004	112,15	40,00	0,88	R\$ 3.947,68		
Valor Venal Construção					R\$ 1.086.087,42	Valor Venal Construção					R\$ 962.276,85	Valor Venal Construção					R\$ 927.063,09
Valor Venal Total					R\$ 2.877.490,01	Valor Venal Total					R\$ 2.418.295,84	Valor Venal Total					R\$ 2.103.974,86
Ano 2018																	
Descrição	Valores Prefeitura Municipal				Valores Perita				Valores Assistente								
Valor Venal	R\$ 2.877.490,01				R\$ 2.418.295,84				R\$ 2.103.974,86								
Alíquota	0,0069				0,0069				0,0069								
Imposto faixa 5	R\$ 19.854,68				R\$ 16.686,24				R\$ 14.517,43								
Dedução faixa 5	R\$ 314,88				R\$ 314,88				R\$ 314,88								
Valor IPTU total calculado	R\$ 19.539,80				R\$ 16.371,36				R\$ 14.202,55								
IPTU ano anterior	R\$ 12.770,19								R\$ 9.384,32								
Limitador +45%	R\$ 18.516,77				R\$ -				R\$ 13.607,26								
Valor IPTU a ser cobrado	R\$ 18.516,77				R\$ 16.371,36				R\$ 13.607,26								
Taxa coleta Lixo	R\$ 324,00				R\$ 324,00				R\$ 324,00								
Total	R\$ 18.840,77				R\$ 16.695,36				R\$ 13.931,26								

7 – Correções IPTU 2019:

Ano 2019																	
Dados	PM					Perita					Esta Assistente						
Terreno	-	Área	Vu	FC	Total	-	Área	Vu	FC	Total	-	Área	Vu	FC	Total		
APP	-	1.079,38	220,59	60%	R\$ 95.240,17	-	1.079,38	220,59	100%	R\$ -	-	1.079,38	220,59	100%	R\$ -		
ZDCA	-	9.724,46	220,59	60%	R\$ 858.047,45	-	9.445,20	220,59	60%	R\$ 833.406,67	-	9.445,20	220,59	60%	R\$ 833.406,67		
ZUC 2	-	4.088,41	220,59	0%	R\$ 901.862,36	-	4.367,67	220,59	30%	R\$ 674.425,03	-	4.367,67	220,59	60%	R\$ 385.385,73		
Valor Venal Terreno	R\$ 1.855.149,99					Valor Venal Terreno	R\$ 1.507.831,69					Valor Venal Terreno	R\$ 1.218.792,40				
Edificação	Ano	Área	Vu	FC	Total	Ano	Área	Vu	FC	Total	Ano	Área	Vu	FC	Total		
Galpão 1	1997	677,87	664,86	0,80	360.550,92	1997	654,90	664,86	0,80	348.333,45	1997	654,90	664,86	0,80	R\$ 348.333,45		
Abrigos desmontáveis G1	1997	135,36	41,42	0,80	4.485,29	1997	180,75	41,42	0,80	5.989,33	1997	180,75	41,42	0,80	R\$ 5.989,33		
Abrigos desmontáveis G1	2007	69,38	41,42	0,90	2.586,35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ -		
Mezanino Galpão 1	2007	156,03	664,86	0,90	93.364,30	1997	63,65	664,86	0,80	33.854,67	-	-	-	-	R\$ -		
Segundo pavimento G1	-	-	-	-	-	1997	67,55	664,86	0,80	35.929,03	1997	67,55	664,86	0,80	R\$ 35.929,03		
Galpão 2	2007	940,08	664,86	0,90	562.519,43	2004	793,92	664,86	0,88	464.504,17	2004	793,92	664,86	0,88	R\$ 464.504,17		
Ampliação G2	2007	147,72	664,86	0,90	88.391,81	2006	164,68	664,86	0,89	97.445,34	2004	164,68	664,86	0,88	R\$ 96.350,45		
Abrigo desmontável G2	-	-	-	-	-	2004	112,15	41,42	0,88	4.087,82	2004	112,15	41,42	0,88	R\$ 4.087,82		
Valor Venal Construção	R\$ 1.111.898,09					Valor Venal Construção	R\$ 990.143,82					Valor Venal Construção	R\$ 955.194,26				
Valor Venal Total	R\$ 2.967.048,08					Valor Venal Total	R\$ 2.497.975,52					Valor Venal Total	R\$ 2.173.986,66				
Ano 2019																	
Descrição	Valores Prefeitura Municipal					Valores Perita					Valores Assistente						
Valor Venal	R\$ 2.967.048,08					R\$ 2.497.975,52					R\$ 2.173.986,66						
Alíquota	0,0069					0,0069					0,0069						
Imposto faixa 5	R\$ 20.472,63					R\$ 17.236,03					R\$ 15.000,51						
Dedução faixa 5	R\$ 326,09					R\$ 326,09					R\$ 326,09						
Valor IPTU total calculado	R\$ 20.146,54					R\$ 16.909,94					R\$ 14.674,42						
IPTU ano anterior	R\$ 18.516,77										R\$ 13.607,26						
Limitador +45%	R\$ 26.849,32					R\$ -					R\$ 19.730,53						
Valor IPTU a ser cobrado	R\$ 20.146,54					R\$ 16.909,94					R\$ 14.674,42						
Taxa coleta Lixo	R\$ 352,31					R\$ 352,31					R\$ 352,31						
Total	R\$ 20.498,85					R\$ 17.262,25					R\$ 15.026,73						