

## 3- COMO CONFERIR O CÁLCULO DO SEU CARNÊ DE IPTU


Para conferir os valores do seu IPTU é necessário antes entender as Siglas como é feito o cálculo

SIGLAS	DESCRIÇÕES
V V P	Valor Venal Predial
A C	Área construída do imóvel
V U M 2	Valor unitário do metro quadrado da edificação: conforme Tabelas 1, 2 e 3.
F D	Fator de depreciação: conforme Tabela 4
AT	Área do terreno: cálculo se dá pela poligonal a partir do perímetro externo das feições divisoras do imóvel
FS	Fator de Situação: definido pela situação do imóvel dentro da quadra, definido de acordo com a Tabela 5.
FB	Fator de benfeitorias: definido pelas benfeitorias realizadas no imóvel, definido de acordo com a Tabela 6.

### ALIQUOTAS BASE DO IPTU

<b>Prédios</b>	2% sobre o Valor Venal do Imóvel com benfeitorias
	3% sobre o Valor Venal do Imóvel sem benfeitorias (muro ou mureta e calçada)
<b>TERRENOS</b>	1% sobre o Valor Venal do Imóvel (Valor Venal Predial + Valor Venal Territorial)

# VEJA EXEMPLO ABAIXO DE UM IMÓVEL COM CONSTRUÇÃO

 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE OURINHOS</b> <b>SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS</b> <b>Coodenadoria de Administração Tributária</b>			<b>I.P.T.U. Exercício 2019</b>  Emissão 2ª Via	
19900-042 - TRAVESSA VEREADOR ABRAHAO ABUJAMRA, 62 CENTRO OURINHOS SP			www.ourinhos.sp.gov.br	
Inscrição <b>X-XX-XX-XX-XXXX-XXXX-XXX</b>		IdFísico <b>XXXX</b>		
Proprietário <b>XXXXX</b>		UNICA 25/01/2019 6 25/06/2019 1 25/01/2019 7 25/07/2019 2 25/02/2019 8 25/08/2019 3 25/03/2019 9 25/09/2019 4 25/04/2019 10 25/10/2019 5 25/05/2019 11 25/11/2019 12 26/12/2019		
Compromissário Possuidor		<b>Eventos</b> Imposto Predial 1.663,52 Imposto Territorial 359,75		
Local do Imóvel <b>19906-110 - XXXX</b>		<b>MOTIVO DE ISENÇÃO</b> null <b>MOTIVO DE ISENÇÃO</b> null		
Loteamento <b>XXX</b>		<b>Total Lançado</b> 2023,27		
Quadra <b>X</b>		Data de Lançamento 02/01/2019 Tipo de Imposto <b>PREDIAL</b>		
End. de entrega <b>XXXXX XXX - XX</b>		Qtd Edificações 1 Testada Principal 12,76 m² Tipo de Construção <b>CASA</b>		
Lotes <b>XX</b>		Base Calculo Excesso 0,00 0,00% Base Calculo Imposto 202.327,62 1,00% Valor Venal Imóvel 202.327,62		
Área de Excesso = ((Área Total das Edificações x 3) - Área Terreno) * Fração Ideal				
Área Excesso <b>0,00</b> m2 Vlr M2 Terreno <b>93,20</b> Fator Localização <b>1,00</b> Fração Ideal <b>1,00</b> Vlr Venal Excesso <b>0,00</b>	Área de Terreno <b>386,00</b> m2 Vlr M2 Terreno <b>93,20</b> Fator Localização <b>1,00</b> Fração Ideal <b>1,00</b> Vlr Ven Excesso (-) <b>0,00</b> Valor Venal Terreno <b>35.975,20</b>	Área da Construção <b>281,37</b> m2 Área da Edícula <b>0,00</b> 50% Área Telheiro <b>0,00</b> 10% Total Edific a <b>281,37</b> Vlr M2 Construção <b>622,34</b> Fator Conservação <b>0,95</b> Valor Venal Prédio <b>166.352,42</b>	Data de Lançamento 02/01/2019 Tipo de Imposto <b>PREDIAL</b> Qtd Edificações 1 Testada Principal 12,76 m² Tipo de Construção <b>CASA</b> Base Calculo Excesso 0,00 0,00% Base Calculo Imposto 202.327,62 1,00% Valor Venal Imóvel 202.327,62	

**AT**

**VUM2**

**FS**

**IMPOSTO TERRITORIAL**

**AC**

**VUM2**

**FD**

**ALÍQUOTA**

## EXEMPLO CÁLCULO IPTU IMÓVEL ACIMA (VVP) = AC x VUM2 x FD


<b>AC</b> (Área Construção M2)	X	<b>VUM2</b> (Valor M2 construção) Veja tabela 1,2,3 anexo	X	<b>FD</b> (Fator de depreciação 5 a 10 anos) Veja tabela 4 anexo	X	<b>ALÍQUOTA</b>	<b>VALOR IPTU</b>
281,37	x	R\$ 622,34	x	0,95	x	1%	R\$ 1.663,52

## 2- EXEMPLO DO CÁLCULO TERRENO ACIMA = AC x VUM2 x FD

<b>AT</b> (Área Construção M2)	X	<b>VUM2</b> (Valor M2 construção) Veja tabela 7 anexo	X	<b>FS</b> (Fator Situação) Veja tabela 5 anexo	X	<b>ALÍQUOTA</b>	<b>VALOR IPTU</b>
386,00	x	R\$ 93,20	x	1,00	x	1%	R\$ 359,75
<b>TOTAL</b>							<b>R\$ 2.023,27</b>

**Importante: verifique tabela 8 e 9 em anexo com descontos que podem diminuir seu IPTU.**

# VEJA EXEMPLO ABAIXO DE UM TERRENO

 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE OURINHOS</b> <b>SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS</b> <b>Coodenadoria de Administração Tributária</b>			<b>I.P.T.U. Exercício 2019</b> Emissão 2º Via	
19900-042 - TRAVESSA VEREADOR ABRAHAO ABUJAMRA, 62 CENTRO OURINHOS SP			www.ourinhos.sp.gov.br	
Inscrição <b>X-XX-XX-XX-XXXX-XXXX-XXX</b> IdFísico <b>56859</b>			UNICA 22/01/2019 6 22/06/2019 1 22/01/2019 7 22/07/2019 2 22/02/2019 8 22/08/2019 3 22/03/2019 9 22/09/2019 4 22/04/2019 10 22/10/2019 5 22/05/2019 11 22/11/2019 12 22/12/2019	
Proprietário Compromissário Possuidor Local do Imóvel <b>19900-000 - XX,</b>			<b>Eventos</b> <b>Valor</b> Imposto Territorial 1.414,83 Contribuição de Iluminação Púb 141,48	
Loteamento <b>XX</b> Quadra <b>X</b> Lotes <b>X</b> End. de entrega <b>19906-110 - XXX</b>			<b>TIPO DE ISENÇÃO</b> null <b>MOTIVO DE ISENÇÃO</b> null	
Área de Excesso = ((Área Total das Edificações x 3) - Área Terreno) * Fração Ideal			<b>Total Lançado</b> <b>1556,31</b>	
Área Excesso <b>0,00</b> m2 Vlr M2 Terreno <b>37,28</b> Fator Localização <b>1,20</b>	Área do Terreno <b>1.581,31</b> m2 Vlr M2 Terreno <b>37,28</b> Fator Localização <b>1,20</b>	Área da Construção <b>0,00</b> m2 Área da Edícula <b>0,00</b> 50% Área Telheiro <b>0,00</b> 10% Total Edific a <b>0,00</b> Vlr M2 Construção <b>0,00</b> Fator Conservação <b>0,00</b> Valor Venal Prédio <b>0,00</b>	Data de Lançamento <b>02/01/2019</b> Tipo de Imposto <b>TERRITORIAL</b> Qtd Edificações <b>0</b> Testada Principal <b>36,07</b> m2 Tipo de Construção Base Calculo Excesso <b>0,00</b> <b>0,00%</b> Base Calculo Imposto <b>70.741,48</b> <b>2,00%</b> Valor Venal Imóvel <b>70.741,48</b>	
Fração Ideal <b>1,00</b> Vlr Venal Excesso <b>0,00</b>	Fração Ideal <b>1,00</b> Vlr Ven Excesso (-) <b>0,00</b> Valor Venal Terreno <b>70.741,48</b>			

**AT**

**VUM2**

**FS**

**CIP**

Contribuição da Iluminação Pública é cobrado 1% sobre o valor do IPTU

**FB**

O FB 2% aumenta para 3% se o terreno não tiver benfeitoria, conforme tabela 6 em anexo

## EXEMPLO DO CÁLCULO TERRENO ACIMA (VVT) = AT x VUM2 x FS x FB

AT (Área Terreno M2)	X	VUM2 (Valor M2 Terreno) Veja tabela 7 anexo	X	FS (Fator Situação) Veja tabela 5 anexo	X	FB (Fator Benfeitorias) Veja tabela 6 anexo	VALOR IPTU
<b>1.581,31</b>	<b>X</b>	<b>R\$37,26</b>	<b>X</b>	<b>1.2</b>	<b>X</b>	<b>2%</b> (com benfeitorias)	<b>R\$ 1.414,83</b>
<b>CIP - Contribuição de Iluminação Pública</b>						<b>1%</b>	<b>R\$ 141,58</b>
						<b>Total</b>	<b>R\$ 1.556,31</b>

**Importante: verifique tabela 8,9 e 10 em anexo com descontos e penalidades que podem aumentar ou diminuir seu IPTU.**

## TABELA 1 - TIPOS DE CONSTRUÇÃO

Tipos de Construção
Casa
Apartamento
Loja / Escritório
Loja em Shopping Center
Barracão
Galpão / Telheiro
Especial

I.P.T.U. Exercício 2019	
Emissão 2ª Via	
www.ourinhos.sp.gov.br	
UNICA 25/01/2019	6 25/06/2019
1 25/01/2019	7 25/07/2019
2 25/02/2019	8 25/08/2019
3 25/03/2019	9 25/09/2019
4 25/04/2019	10 25/10/2019
5 25/05/2019	11 25/11/2019
	12 26/12/2019
<b>Eventos</b>	
Imposto Predial	Valor 1.663,52
Imposto Territorial	359,75
<b>TIPO DE ISENÇÃO</b> null	
<b>MOTIVO DE ISENÇÃO</b> null	
<b>Total Lançado</b>	<b>2023,27</b>
Data de Lançamento	02/01/2019
Tipo de Imposto	PREDIAL
Qty Edificações	1
Testada Principal	12,70 m
Tipo de Construção	CASA
Base Calculo Excesso	0,00 0,00%
Base Calculo Imposto	202.327,62 1,00%
Valor Venal Imóvel	202.327,62

TABELA 1  
TIPOS DE  
CONSTRUÇÃO

## TABELA 2 - UTILIZAÇÃO

Tipos de Utilização
Residencial
Comercial
Industrial
Misto

NÃO CONSTA NO CARNE ESTA INFORMAÇÃO, O OBSERVATÓRIO IRÁ SOLICITAR PARA A PREFEITURA A PARTIR DE 2020 INFORMAR NO CARNÊ PARA QUE O CONTRIBUINTE VERIFIQUE SE ESTA ENQUADRADO DE FORMA CORRETA

**TABELA 3 - VUM2: (Valor unitário do metro quadrado da edificação)**

**Tipos: Uso Residencial e Comercial**

Ano	2018	2019
Luxo	R\$ 751,00	R\$ 777,67
Fino	R\$ 601,00	R\$ 622,34
Médio	R\$ 450,00	R\$ 465,98
Popular	R\$ 300,00	R\$ 310,65
Precário	R\$ 150,00	R\$ 155,33

**Tipos: Casa - Loja em Shopping Center - Uso Comercial**

Ano	2018	2019
Luxo	R\$ 751,00	R\$ 777,67
Fino	R\$ 601,00	R\$ 622,34
Médio	R\$ 450,00	R\$ 465,98

**Tipos: Apartamento - Uso Residencial**

Ano	2018	2019
Luxo	R\$ 826,00	R\$ 855,33
Fino	R\$ 661,00	R\$ 684,47
Médio	R\$ 495,00	R\$ 512,58
Popular	R\$ 330,00	R\$ 341,72

**Tipos: Uso Comercial e Industrial**

Ano	2018	2019
Bom	R\$ 300,00	R\$ 310,65
Médio	R\$ 240,00	R\$ 248,53
Popular	R\$ 180,00	R\$ 183,39

**Tipos: Apartamento - Uso Comercial**

Ano	2018	2019
Luxo	R\$ 676,00	R\$ 700,00
Fino	R\$ 540,00	R\$ 559,18
Médio	R\$ 405,00	R\$ 419,38
Popular	R\$ 270,00	R\$ 279,59

**Tipos: Tipos: Industrial**

Ano	2018	2019
Bom	R\$ 75,00	R\$ 77,67
Médio	R\$ 60,00	R\$ 62,13
Popular	R\$ 45,00	R\$ 46,60

**Tipos: : Loja / Escritório - Uso Comercial**

Ano	2018	2019
Luxo	R\$ 601,00	R\$ 622,34
Fino	R\$ 540,00	R\$ 559,18
Médio	R\$ 330,00	R\$ 341,72
Popular	R\$ 240,00	R\$ 248,53

**Tipos: Uso Residencial, Comercial e Industrial**

Ano	2018	2019
Bom	R\$ 120,00	R\$ 124,26
Médio	R\$ 105,00	R\$ 108,73
Popular	R\$ 90,00	R\$ 93,20

**O aumento é de acordo com UFM (Unidade Fiscal Municipal) para 2019 foi 3,55%**

**TABELA 4 - FD: FATOR SITUAÇÃO**

Idade do Imóvel	Coefficiente
0 A 5 anos	1,00
Entre 5 a 10 anos	0,95
Entre 10 a 20 anos	0,90
Entre 20 a 30 anos	0,80
Mais que 30 anos	0,70

**TABELA 5 - FS: FATOR SITUAÇÃO**

Posição Terreno	Coefficiente
Meio de quadra	1,0
Esquina	1,2
Toda quadra	1,3
Encravado	0,8

**TABELA 6 - FS: FATOR BENFEITORIA**

Benfeitoria	%
Imóvel servido de mureta ou gramado e calçada de passeio	1%
Imóvel sem benfeitoria	2%

**TABELA 7 - VUM2: VALOR UNITÁRIO M2**

Zonas Fiscais	2019 - R\$ / M2
1	R\$
2	R\$
3	R\$
4	R\$
5	R\$
6	R\$
7	R\$
8	R\$
9	R\$
10	R\$
11	R\$
12	R\$
13	R\$
14	R\$

ART.	TABELA 8 – DESCONTOS E ISENÇÃO DO IPTU	DESCONTO
204-I	Proprietário de imóvel edificado residencial com área construída de até 40m²	100%
204-II	Proprietário de imóvel edificado residencial, com idade igual ou superior a 65 anos;	100%
204-III	Proprietário de imóvel edificado residencial, desde que comprovada a renda básica de até 01 salário mínimo;	100%
204-IV	<p>Proprietário do imóvel edificado residencial, portador diagnosticado de doença grave, ou que possua dependente portador diagnosticado de doença grave, Acometido de neoplasia maligna; Portador do vírus HIV.</p> <p>§ 1º A comprovação do diagnóstico da doença somente poder ser feita mediante a apresentação de atestado de diagnóstico assinado por médico, pertencente ao Sistema Único de Saúde (SUS), devidamente identificado por seu registro profissional, emitido na conformidade das normas dos Conselhos Federal e Regional de Medicina, com identificação de patologia, consignada no Código Internacional de Doenças (CID), e descritivo dos sintomas ou do histórico patológico pelo qual se identifique que a pessoa ou dependente seu exportador de neoplasia maligna ou do vírus HIV, nos casos dos incisos I e II deste artigo.</p> <p>§ 2º Serão considerados dependentes, do proprietário do imóvel, para efeitos desta Lei: I - o parceiro afetivo, casado ou vivendo em união estável; II - o descendente em linha reta, consanguíneo ou não, com idade inferior a 18 (dezoito) anos, desde que não seja casado; III - o incapaz, de que o proprietário do imóvel obtenha a guarda legal; IV - o menor de 18 (dezoito) anos, de que o proprietário do imóvel obtenha a guarda legal.</p>	100%
206-I	Imóveis com área construída de até 60m²;	50%
206-II	imóveis com a área construída de até 80m²	25%
207	Referente à parcela do imóvel situado em Áreas de Preservação Permanente - APP.	100%
208	Parcela do imóvel com área não edificante das linhas férreas.	50%
210	Imóvel edificado residencial, cuja frente do imóvel contenha ponto de parada de ônibus de transporte coletivo municipal, desde que a testada do imóvel não ultrapasse 14 metros.	50%
	Contribuintes beneficiados ou mutuários de imóveis de programas habitacionais de moradia popular.	100%
210-	Proprietário de imóvel edificado residencial, cuja frente do imóvel contenha ponto de parada de ônibus de transporte coletivo municipal, desde que a testada do imóvel não ultrapasse 14 metros.	50%
212	Lotes decorrentes de loteamentos urbanos implantados com observância das normas de parcelamento do solo urbano e demais normas pertinentes à espécie, sendo limitada ao prazo máximo de 2 (dois) exercícios fiscais, incluído o exercício fiscal em que ocorrer o cadastramento dos novos lotes no setor tributário do Município.	100%

**Art. 209 - Está vedado o benefício de IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano de que trata os artigos anteriores desta Lei Complementar:**

**I - as pessoas jurídicas;**

**II - a pessoa física que não comprove insuficiência para pagar o IPTU;**

**III - ao proprietário que possua mais de um imóvel no Município;**

**IV - ao proprietário que não resida no imóvel;**

**V - ao imóvel com alto padrão de construção. Parágrafo único. As vedações que tratam este artigo serão regulamentadas pelo Executivo.**

ART.	TABELA 9 – IPTU VERDE DESCONTO	DESCONTO
<b>216 - A</b>	<b>Árvores em frente ao imóvel:</b> considera-se árvore todos os vegetais dos grupos das gimnospermas e das angiospermas lenhosos que, entre outros atributos, caracterizam-se por ter uma raiz, um caule lenhoso do tipo tronco, que forma ramos bem acima do nível do solo;	<b>4%</b>
<b>216 - B</b>	<b>Áreas efetivamente permeáveis, com cobertura vegetal:</b> porção do imóvel não impermeabilizada por qualquer tipo de pavimento, não compactada, necessariamente recoberta por vegetação herbácea, arbustiva ou arbórea;	<b>4%</b>
<b>216 - C</b>	<b>Sistema de captação da água da chuva:</b> sistema que capte água da chuva e armazene em reservatórios para utilização do próprio imóvel;	<b>4%</b>
<b>216 - D</b>	Sistema de reuso de água: utilização, após o devido tratamento, das águas residuais proveniente do próprio imóvel, para atividades que não exijam que a mesma seja potável;	<b>4%</b>
<b>216 - E</b>	Sistema de aquecimento hidráulico solar: utilização de sistema de captação de energia solar térmica para aquecimento de água, com a finalidade de reduzir parcialmente, o consumo de energia elétrica na residência;	<b>4%</b>
<b>216 - F</b>	Sistema de aquecimento elétrico solar: utilização de captação de energia solar térmica para reduzir parcial ou integralmente o consumo de energia elétrica da residência, integrado com o aquecimento da água	<b>4%</b>
<b>216 - G</b>	Construções com material sustentável: utilização de materiais que atenuem os impactos ambientais, desde que esta característica sustentável seja comprovada mediante apresentação de selo ou certificado;	<b>5%</b>
<b>216 - H</b>	Utilização de energia passiva: edificações que possuam projeto arquitetônico onde seja especificado dentro do mesmo, as contribuições efetivas para a economia de energia elétrica, decorrentes do aproveitamento de recursos naturais como luz solar e vento, tendo como consequência a diminuição de aparelhos mecânicos.	<b>5%</b>
<b>216 - I</b>	Sistema de energia fotovoltaica: geração de energia elétrica através de energia de radiação solar.	<b>5%</b>

**Art. 221** - O interessado em obter o benefício tributário deve protocolar o pedido devidamente justificado para a **Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico Sustentável**, até data de 30 de setembro do ano anterior em que deseja o desconto tributário, expondo a medida que aplicou em sua edificação ou terreno, instruindo o mesmo com documentos comprobatórios.

§ 1º Para obter o incentivo fiscal, o contribuinte deverá estar em dia com suas obrigações tributárias.

**Art. 223** - A renovação do pedido de benefício tributário deverá ser feita anualmente.

**Art. 220** - O benefício tributário será cumulativo e não poderá exceder a 25% do Imposto Predial e Territorial Urbano IPTU do contribuinte.



ART.	TABELA 10 – PENALIDADES POR DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES	ALÍQUOTA
194	§ 1º Em caso de descumprimento das obrigações de parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, mesmo após a notificação do proprietário, tudo nos termos do Plano Diretor Municipal, o Município de Ourinhos aplicará a progressividade no tempo das alíquotas do IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano incidentes sobre terrenos, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 05 anos consecutivos, nos seguintes termos e conforme fixado em regulamento:	
194-I	No ano seguinte ao término do prazo para cumprimento das obrigações:	3%
194-II	No segundo ano:	4%
194-III	No terceiro ano	5%
194-IV	No quarto ano	6%
194-V	No quinto ano	7%

**Importante atender as exigências pois a penalidade é muito grande.**

**ART. 194 § 2º.** Ocorrendo à transmissão da propriedade do imóvel previsto no parágrafo anterior, a alíquota incidente retornará à inicial, obedecido o princípio da anualidade e utilizando-se como prova a escritura pública registrada, quando se iniciará nova contagem para a aplicação da progressividade caso o imóvel permaneça sem utilização ou subutilizado