



CÂMARA MUNICIPAL DE UBATUBA

ESTÂNCIA BALNEÁRIA - ESTADO DE SÃO PAULO - CEP 11690-604
UBATUBA - CAPITAL DO SURFE

Lei Complementar N.º 40/2026

Autógrafo Complementar N.º 1/2026 , Projeto de Lei Complementar nº 02/2026 - Mensagem Complementar nº 01/2026 , do Poder Executivo

REESTRUTURA A PLANTA GENÉRICA DE VALORES, INSTITUI A ALÍQUOTA SOCIAL PARA ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL, ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI Nº 1.011/1989 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Gady Gonzalez, Presidente da Câmara Municipal de Ubatuba, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

Faço saber que a Câmara manteve e eu, promulgo, nos termos do § 8º, Art. 40, da Lei Orgânica do Município, a seguinte Lei:

Art. 1º A Lei nº 1.011, de 18 de dezembro de 1989, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 122.

§1º O Imposto Territorial será calculado à razão de 1% (um por cento) nos casos de terreno sem construção.

§2º O Imposto Territorial será calculado à razão de 0,6% (zero vírgula seis por cento) em terrenos com construção, na área correspondente até 5 vezes a área construída, e de 1% (um por cento) na área remanescente. "

"Art. 123.

§1º

§2º

§3º

"Art. 130. O imposto predial será calculado à razão de 0,6% (zero vírgula seis por cento) das somas dos valores venais das edificações existentes no imóvel, quando uso residencial e 0,9% (zero vírgula nove por cento) quando não residencial."

"Art. 278.



CÂMARA MUNICIPAL DE UBATUBA

ESTÂNCIA BALNEÁRIA - ESTADO DE SÃO PAULO - CEP 11690-604
UBATUBA - CAPITAL DO SURFE

I - O valor venal do terreno é o resultado da multiplicação de sua área pelo valor unitário do metro quadrado de terreno constante no Anexo I desta lei referente a Planta de Valores Genéricos, aplicados os fatores de correção das Tabelas A, B, C, D e E integrantes deste inciso I do artigo 278, conforme as circunstâncias peculiares do imóvel, a saber:

- a) fator profundidade;*
- b) fator situação;*
- c) fator topografia;*
- d) fator superfície;*
- e) fator gleba.*

§ 1º Para os imóveis com fator situação, indicado na alínea "b" do inciso I deste artigo, classificados como 6, conforme indicado na primeira coluna denominada "Situação" da Tabela B - Fator Situação, o fator profundidade não será considerado no cálculo do valor venal de terreno.

§ 2º Para os imóveis classificados na Tabela D (Fator Superfície) como "Inundável" ou "Alagado", situados em núcleos de baixa renda, o Poder Executivo concederá remissão de 50% nas multas e juros da dívida ativa de IPTU, condicionado à comprovação de danos materiais por eventos climáticos nos últimos 5 (cinco) anos.

TABELA A — Fator Profundidade

PROFUNDIDADE EQUIVALENTE	FATOR PROFUNDIDADE
Até 30 metros	1
30 a 35,99	0,95
36 a 40,99	0,88
41 a 45,99	0,83
46 a 50,99	0,77
51 a 60,99	0,73
61 a 70,99	0,67
71 a 80,99	0,62
81 a 100,99	0,57
101 a 130,99	0,51
131 a 160,99	0,45
161 a 200,99	0,40
Mais de 201	0,38

TABELA B — Fator Situação

SITUAÇÃO	COEFICIENTE DE SITUAÇÃO
----------	-------------------------



CÂMARA MUNICIPAL DE UBATUBA

ESTÂNCIA BALNEÁRIA - ESTADO DE SÃO PAULO - CEP 11690-604
UBATUBA - CAPITAL DO SURFE

1 — Meio da Quadra	1
2 — Uma esquina	1,10
3 — Duas ou mais esquinas	1,15
4 — Vila/Fundos	0,70
5 — Encravados	0,50
6 — Condomínio Vertical	2
7 — Condomínio Horizontal	1,20

TABELA C — Fator Topografia

TOPOGRAFIA	COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA
1 — Plano	1
2 — Aclive	0,9
3 - Declive	0,8

TABELA D — Fator Superfície

SUPERFICIE	COEFICIENTE DE SUPERFICIE
1 — Seco	1
2 — Inundável	0,6
3 - Alagado	0,5

TABELA E — Fator Gleba

Área em metro quadrados	Fator Gleba
De 14.000 a 15.000	0,71
De 15.001 a 16.000	0,68
De 16.001 a 18.000	0,66
De 18.001 a 20.000	0,65
De 20.001 a 25.000	0,61
De 25.001 a 30.000	0,59
De 30.001 a 50.000	0,53
De 50.001 a 75.000	0,47
De 75.001 a 100.000	0,45
De 100.001 a 150.000	0,40
De 150.001 a 200.000	0,38
De 200.001 a 350.000	0,34
De 350.001 a 500.000	0,31



CÂMARA MUNICIPAL DE UBATUBA

ESTÂNCIA BALNEÁRIA - ESTADO DE SÃO PAULO - CEP 11690-604
UBATUBA - CAPITAL DO SURFE

De 500.001 a 750.000	0,29
Maior que 750.000	0,28

II -

.....

IV-A - o fator profundidade será obtido em função da profundidade equivalente, que corresponde ao quociente da área pela extensão da frente do imóvel.

IV-B - o fator esquina só incidirá nas esquinas formadas por cruzamentos de dois ou mais logradouros distintos.

IX - o valor venal de cada construção para efeito de lançamento do Imposto Predial, será obtido multiplicando-se a respectiva área construída, em metros quadrados, desconsiderando-se as frações de m² pelo valor unitário correspondente a tipologia da construção e padrão construtivo indicadas no Anexo II desta Lei e fator obsolescência.

(Altera o disposto no inciso IX do art. 278 da Lei nº 1.011/1989)

a)

b)

X - Para determinação do valor unitário das áreas construídas, as edificações deverão ser enquadradas nos tipos de construção de que trata a classificação predial, agrupadas na forma do Anexo II desta Lei.

(Altera o disposto no inciso X do art. 278 da Lei nº 1.011/1989)

-

XII -

Art. 2º Fica acrescido o artigo 123-A na Lei nº 1.011 de 18 de dezembro de 1989, que passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 123-A. A Planta Genérica de Valores (PGV) poderá ter sua base de cálculo atualizada pelo Poder Executivo, em conformidade com o artigo 156, §1º, inciso III da Constituição Federal (incluído pela Emenda Constitucional nº 132, de 2023) e as disposições desta Lei, mediante a expedição de decreto, conforme os seguintes critérios:

I - A aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou índice equivalente, que reflete a variação da inflação acumulada no período de 12 (doze) meses;

II - A variação dos valores de mercado dos imóveis no município, com base em laudos técnicos ou pesquisas realizadas pelo órgão fazendário competente ou outras fontes reconhecidas;

III - A base de dados oriunda do Observatório de Mercado Imobiliário, quando houver, de forma a indicar tendências de valorização ou desvalorização imobiliária na região impactada;

IV - A evolução da infraestrutura urbana e dos serviços públicos disponibilizados nas diversas regiões do município;



CÂMARA MUNICIPAL DE UBATUBA

ESTÂNCIA BALNEÁRIA - ESTADO DE SÃO PAULO - CEP 11690-604
UBATUBA - CAPITAL DO SURFE

V - O impacto de obras públicas de valorização local, tais como pavimentação, saneamento, parques ou melhorias viárias;

VI - Outros fatores que venham a influenciar diretamente o valor venal dos imóveis, conforme estabelecido em estudos técnicos elaborados pelo órgão competente.”

Art. 3º Fica incluído o art. 3º-A na Lei Municipal nº 1.011/1989, com a seguinte redação:

Art. 3º A Fica instituída a alíquota social do Imposto Predial e Territorial Urbano — IPTU, aplicável aos imóveis localizados em áreas classificadas como de interesse social, vinculadas a programas habitacionais ou objeto de regularização fundiária de interesse social.

§1º A alíquota social do Imposto Territorial será calculada à razão de 0,9% (zero vírgula nove por cento) nos casos de terreno sem construção.

§2º O Imposto Territorial será calculado à razão de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) em terrenos com construção, na área correspondente até 5 vezes a área construída, e de 0,9% (zero vírgula nove por cento) na área remanescente.

§3º O Imposto Predial será calculado à razão de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) das somas dos valores venais das edificações existentes no imóvel, quando uso residencial e 0,6% (zero vírgula seis por cento) quando não residencial.

§ 4º Fica instituída a Trava de Valorização Social, estabelecendo que para os imóveis beneficiados pela alíquota social, a atualização da base de cálculo decorrente de obras públicas de valorização local (conforme previsto no Art. 123-A, V) não poderá exceder a variação acumulada do IPCA no período, enquanto o imóvel for utilizado para fins residenciais por família de baixa renda.

§ 5º Fica garantida a isenção total de ITBI no primeiro registro de transferência de propriedade decorrente de processos de Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S).

Parágrafo único. As áreas de que trata o caput serão definidas por ato do Poder Executivo, mediante decreto, com base em critérios técnicos e urbanísticos, especialmente a caracterização do núcleo como informal consolidado, ocupado predominantemente por população de baixa renda, nos termos da legislação federal aplicável, observada a legislação municipal e o disposto no Código Tributário Municipal.”



CÂMARA MUNICIPAL DE UBATUBA

ESTÂNCIA BALNEÁRIA - ESTADO DE SÃO PAULO - CEP 11690-604
UBATUBA - CAPITAL DO SURFE

Art. 4º Ficam alterados e acrescidos os seguintes artigos no CAPÍTULO ÚNICO, TÍTULO XI - DA PLANTA DE VALORES GENÉRICOS da Lei nº 1.011, de 18 de dezembro de 1989, que passam a vigorar com a seguinte redação:

***“Art. 276.** Para fins de lançamento e cobrança no município dos Impostos Sobre a Transmissão de Bens Imóveis - INTER-VIVOS - ITBI e Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, ficam aprovados os valores constantes nos Anexos I e II desta Lei.*

***Art. 276-A.** Do total da receita adicional arrecadada em função da atualização da Planta Genérica de Valores nas zonas de Alíquota Social, o montante de, no mínimo, 30% (trinta por cento) deverá ser destinado exclusivamente a:*

- I - Obras de microdrenagem e contenção de encostas nos bairros de origem da arrecadação;*
- II - Pavimentação permeável e saneamento básico em áreas de REURB-S;*
- III - Manutenção de infraestrutura em núcleos da CDHU e conjuntos habitacionais de interesse social.*

Art. 277. (Revogado)

***Art. 279.** Os valores de metro quadrado (m²) dos terrenos para efeito do cálculo do Imposto Territorial Urbano (ITU) são os constantes no Anexo 1, estabelecidos por face de quadra e correspondem a:*

- I - Da Face de Quadra relativo à sua frente efetiva ou, havendo mais de uma, àquela que conduza ao melhor aproveitamento do lote ou da face de quadra de maior valor;*
- II - Da Face de Quadra que lhe dá acesso, ou o do face de quadra ao qual tenha sido atribuído o maior valor, havendo mais de um face de quadra de acesso;*
- III - Da Face de Quadra correspondente à servidão de passagem, no caso de terreno encravado.*

***Parágrafo único.** As faces de quadras que não constarem na Planta Genérica de Valores terão seus valores unitários do metro quadrado de terreno fixados a partir do valor da face quadra mais próximo.*

***Art. 280.** Fica aprovada a Planta Genérica de Valores para efeito do cálculo do Imposto Predial Urbano (IPTU), de acordo com o Anexos I e II desta Lei.*

Art. 5º Fica revogado o §2º do artigo 123 da Lei nº 1011, de 18 de dezembro de 1989.

Art. 6º Ficam revogados os incisos I, II e parágrafo único do artigo 276 da Lei nº 1011, de 18 de dezembro de 1989, no qual caput passa a vigorar com nova redação incluída por



CÂMARA MUNICIPAL DE UBATUBA

ESTÂNCIA BALNEÁRIA - ESTADO DE SÃO PAULO - CEP 11690-604
UBATUBA - CAPITAL DO SURFE

esta Lei.

Art. 7º Fica revogado, na sua integralidade, o artigo 277 da Lei nº 1011, de 18 de dezembro de 1989.

Art. 8º Ficam revogadas: a Lei nº 2.502, de 14 de abril de 2004, a Lei nº 3.816, de 17 de dezembro de 2014, a Lei nº 3.799, de 27 de novembro de 2014 e suas demais alterações que versavam sobre a Planta Genérica de Valores para efeito de cálculo e lançamento do IPTU.

Art. 9º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos a partir de 1º de janeiro de 2027.

Câmara Municipal de Ubatuba, 09 de junho de 2026.

Gady Gonzalez (MDB)
Presidente

