



PREFEITURA MUNICIPAL DE TABAPUÃ

Estado de São Paulo

CNPJ. 45.128.816/0001-33

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 018, DE 14 DE NOVEMBRO DE 2025.

APROVADO	
Em:	02/12/2025
Sessão:	Ordinária
Assinatura	
Presidente da Câmara	

"INCLUI NO SETOR 5 DO ANEXO I, NA PLANTA GENÉRICA DE VALORES DO MUNICÍPIO DE TABAPUÃ, CONTIDA NA LEI COMPLEMENTAR Nº. 104/2013, DE 25 DE OUTUBRO DE 2013, A ÁREA QUE ESPECIFICA, DENOMINADO SÍTIO SÃO BENEDITO".

SÍLVIO CESAR SARTORELLO, Prefeito do Município de Tabapuã/SP, no uso de suas atribuições legais, propõe o presente projeto de lei complementar para apreciação e votação por esta Casa de Leis:

Art.1º - Fica incluída no Setor 5 do Anexo I, na planta genérica de valores do Município de Tabapuã, contida na Lei Complementar nº. 104/2013, de 25 de outubro de 2013, a área abaixo descrita, denominado Sítio São Benedito, conforme Memorial Descritivo que integra esta Lei Complementar:

- UM IMÓVEL AGRÍCOLA, designado QUINHÃO "II", denominado Sítio São Benedito, destacado da Fazenda Casa Grande, encravada na Fazenda São Domingos, localizado no município de Tabapuã, desta comarca de Catanduva, Estado de São Paulo, com área de 1,9999 hectares, ou 19.999,02 metros quadrados, com os seguintes rumos, distâncias e confrontações: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 0A de Coordenadas UTM Sirgas 2000 / 22S (N: 7.684.946,720 / E: 702.283,620), cravado junto a divisa com a Área Remanescente do Sítio São Benedito (matrícula nº 15.130) de Rosa Gomes Martins da Silva e Outros e com a margem esquerda da estrada municipal que liga Tabapuã/Bairro da Estrela denominada de Vicinal Jesus Martin Sanches; deste, segue pela margem esquerda da referida estrada municipal numa distância 112,90 metros até o vértice 1; cravado junto a divisa com a margem esquerda da estrada municipal que liga Tabapuã/Bairro da Estrela e em divisa com Espólio de Antonio Marcato; deste, segue confrontando em divisa com terras do Espólio de Antonio Marcato com os seguintes rumos e distâncias: 71º 14' 30" NW e 81' 90"m até o vértice 2; 75º 35' 20" NW e 38,80 m até o vértice 3; 70º 34' 00" NW e distância de 52,69 m até o vértice 3A; cravado junto a divisa com Espólio de Antonio Marcato e com terras do Quinhão I do Sítio São Benedito (desmembramento da matrícula nº 15.130) de propriedade de



PREFEITURA MUNICIPAL DE TABAPUÃ

Estado de São Paulo

CNPJ. 45.128.816/0001-33

Nereide de Fátima Marin Oliveira; deste, segue confrontando em divisa com o Quinhão I do Sítio São Benedito (desmembramento da matrícula nº 15.130) de propriedade de Nereide de Fátima Marin Oliveira com rumo de 05º 02' 08" SW e distância de 105,53 metros até o vértice 13B, cravado junto a divisa com o Quinhão I do Sítio São Benedito (desmembramento da matrícula nº 15.130) de propriedade de Nereide de Fátima Marin Oliveira, e em divisa com a Área Remanescente do Sítio São Benedito (desmembramento da matrícula nº 15.130) de Rosa Gomes Martins da Silva e Outros; deste, segue confrontando com a Área Remanescente do Sítio São Benedito (desmembramento da matrícula nº 15.130) de Rosa Gomes Martins da Silva e Outros com o rumo de 86º 07' 28" SE e distância de 202,27 m até o vértice 0A, ponto inicial da descrição deste perímetro".

Art. 2º. Fica denominada a área especificada no artigo primeiro desta lei, como Chácaras Nova Estrela

Art. 3º. As despesas decorrentes da presente lei complementar serão atendidas com os recursos consignados no orçamento municipal, suplementadas, se necessário, na forma da lei.

Art. 4º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º. Revogam-se às disposições em contrário.

Tabapuã/SP, 14 de novembro de 2025.

SILVIO CESAR Assinado de forma digital
SARTORELLO: por SILVIO CESAR
15786976890 SARTORELLO;15786976890
Versão do Adobe Acrobat
Reader: 2025.001.20844
SILVIO CESAR SARTORELLO

Prefeito



PREFEITURA MUNICIPAL DE TABAPUÃ

Estado de São Paulo

CNPJ. 45.128.816/0001-33

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 018, DE 14 DE NOVEMBRO DE 2025

Excelentíssimo Senhor

FERNANDO FACHIN FRANZOTI

DD. Presidente da Câmara Municipal de Tabapuã-SP

Nobres Vereadores:

O presente Projeto de Lei Complementar tem como objetivo a inclusão de uma área específica, atualmente denominada "Sítio São Benedito", no Setor 5 do Anexo I da Planta Genérica de Valores (PGV) do Município, estabelecida pela Lei Complementar nº 104/2013. Propõe-se, ainda, a denominação da referida área como "Chácaras Nova Estrela".

A medida se justifica por ser um passo fundamental para o **planejamento urbano, a justiça fiscal e o desenvolvimento ordenado** de nosso município.

1. Adequação à Realidade Urbana e Expansão Municipal

O Município de Tabapuã tem apresentado um crescimento contínuo, o que resulta na natural expansão de sua malha urbana. A área descrita no projeto, embora registrada como imóvel agrícola, por sua localização e características, já não possui destinação predominantemente rural. Na prática, ela representa uma zona de expansão urbana, com grande potencial para o desenvolvimento de chácaras de recreio e novas moradias.

A alteração legislativa visa, portanto, **adequar a classificação legal do imóvel à sua real vocação e ao seu contexto geográfico atual**, reconhecendo sua integração ao perímetro urbano do município. A nova



PREFEITURA MUNICIPAL DE TABAPUÃ

Estado de São Paulo

CNPJ. 45.128.816/0001-33

denominação, "Chácaras Nova Estrela", reflete essa nova realidade e o futuro desenvolvimento da localidade.

2. Justiça Fiscal e Isonomia Tributária

A Planta Genérica de Valores é o instrumento legal que permite à administração municipal realizar uma avaliação justa e uniforme dos imóveis urbanos para fins de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Manter a área em questão fora da PGV ou em uma classificação inadequada cria uma distorção tributária.

A inclusão do imóvel no Setor 5 garante que sua tributação será compatível com a de outras áreas que possuem características e infraestrutura semelhantes. Isso promove a **justiça fiscal**, assegurando que todos os contribuintes em situações equivalentes sejam tratados de forma isonômica, princípio basilar do direito tributário. A medida corrige uma defasagem e garante que o valor venal do imóvel reflita seu valor de mercado, em conformidade com o que determina o Código Tributário Nacional.

3. Ordenamento Territorial e Segurança Jurídica

A aprovação deste projeto é essencial para o ordenamento do uso e ocupação do solo na nova área. Ao formalizar a inclusão na zona urbana, o Poder Público poderá planejar e exigir a implementação de infraestrutura adequada, como vias de acesso, iluminação pública, saneamento e outros serviços essenciais, garantindo um crescimento organizado e com qualidade de vida para os moradores.

Além disso, a medida confere **segurança jurídica** tanto para a administração municipal, que passa a ter uma base legal clara para a tributação e o planejamento da área, quanto para os proprietários e futuros adquirentes de lotes, que terão seus imóveis devidamente regularizados perante o cadastro municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TABAPUÃ

Estado de São Paulo

CNPJ. 45.128.816/0001-33

Pelo exposto, a aprovação do Projeto de Lei Complementar nº 018/2025 é uma medida de caráter eminentemente técnico e administrativo, indispensável para acompanhar o desenvolvimento de Tabapuã de forma planejada, justa e sustentável.

Contamos, assim, com o indispensável apoio desta Egrégia Casa de Leis para a aprovação da presente propositura.

Atenciosamente,

SILVIO CESAR Assinado de forma digital
por **SILVIO CESAR**
SARTORELLO: SARTORELLO:1578697689
15786976890 Versão do Adobe Acrobat
Reader: 2025.001.20844
SILVIO CESAR SARTORELLO

Prefeito

MEMORIAL DESCRIPTIVO

MATRÍCULA: 53.132 DO 2º ORI DE CATANDUVA-SP.

PROPRIETÁRIO: JOÃO CARLOS MARTINS DA SILVA.

LOCAL: NÚCLEO DE CHÁCARAS NOVA ESTRELA.

FINALIDADE: INCLUSÃO DO IMÓVEL DA MATRICULA Nº 53.132 DO 2º ORI DE CATANDUVA-SP NA PLANTA GENÉRICA DE VALORES DO MUNICÍPIO.

MUNICÍPIO: TABAPUÃ - SP.

COMARCA: CATANDUVA - SP.

ÁREA TOTAL: 19.999,02 METROS QUADRADOS.

ROTEIRO:

IMÓVEL MATRÍCULA - 53.132: - IMÓVEL: - QUINHÃO "II" – ÁREA 1,9999 HECTARES OU 19.999,02 MS2 SÍTIO SÃO BENEDITO – DESTACADO DA FAZENDA CASA GRANDE – ENCRAVADA NA FAZENDA SÃO DOMINGOS – TABAPUÃ – SP. – UM IMÓVEL AGRÍCOLA, designado QUINHÃO "II", denominado Sítio São Benedito, destacado da Fazenda Casa Grande, encravada na Fazenda São Domingos, localizado no município de Tabapuã, desta comarca de Catanduva, Estado de São Paulo, com área de 1,9999 hectares, ou 19.999,02 metros quadrados, com os seguintes rumos, distâncias e confrontações: “Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 0A de Coordenadas UTM Sirgas 2000 / 22S (N: 7.684.946,720 / E: 702.283,620), cravado junto a divisa com a Área Remanescente do Sítio São Benedito (matrícula nº 15.130) de Rosa Gomes Martins da Silva e Outros e com a margem esquerda da estrada municipal que liga Tabapuã/Bairro da Estrela denominada de Vicinal Jesus Martin Sanches; deste, segue pela margem esquerda da referida estrada municipal numa distância 112,90 metros até o vértice 1; cravado junto a divisa com a margem esquerda da estrada municipal que liga Tabapuã/Bairro da Estrela e em divisa com Espólio de Antonio Marcato; deste, segue confrontando em divisa com terras do Espólio de Antonio Marcato com os seguintes rumos e distâncias: 71º 14' 30" NW e 81' 90"m até o vértice 2; 75º 35' 20" NW e 38,80 m até o vértice 3; 70º

34' 00" NW e distância de 52,69 m até o vértice 3A; cravado junto a divisa com Espólio de Antonio Marcato e com terras do Quinhão I do Sítio São Benedito (desmembramento da matrícula nº 15.130) de propriedade de Nereide de Fátima Marin Oliveira; deste, segue confrontando em divisa com o Quinhão I do Sítio São Benedito (desmembramento da matrícula nº 15.130) de propriedade de Nereide de Fátima Marin Oliveira com rumo de 05º 02' 08" SW e distância de 105,53 metros até o vértice 13B, cravado junto a divisa com o Quinhão I do Sítio São Benedito (desmembramento da matrícula nº 15.130) de propriedade de Nereide de Fátima Marin Oliveira, e em divisa com a Área Remanescente do Sítio São Benedito (desmembramento da matrícula nº 15.130) de Rosa Gomes Martins da Silva e Outros; deste, segue confrontando com a Área Remanescente do Sítio São Benedito (desmembramento da matrícula nº 15.130) de Rosa Gomes Martins da Silva e Outros com o rumo de 86º 07' 28" SE e distância de 202,27 m até o vértice 0A, ponto inicial da descrição deste perímetro".

Tabapuã -SP., 22 de Novembro de 2024.


ENG. RESP.: VICTOR ANTONIETTI CORTEZ
CREA/SP:5069965740
ART nº 2620242042426

IMÓVEL: UM IMÓVEL AGRÍCOLA, designado Quinhão II, denominado Sítio São Benedito, destacado da Fazenda Casa Grande, encravada na Fazenda São Domingos, localizado no município de Tabapuã-SP, com área de 1.9999 hectares, ou 19.999,02 metros quadrados, com os seguintes rumos, distâncias e confrontações: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 0A de Coordenadas UTM Sirgas 2000 / 22S (N: 7.684.946,720 / E: 702.283,620), cravado junto a divisa com a Área Remanescente do Sítio São Benedito (matrícula nº 15.130) de Rosa Gomes Martins da Silva e Outros e com a margem esquerda da estrada municipal que liga Tabapuã/Bairro da Estrela, denominada de Vicinal Jesus Martin Sanches; deste, segue pela margem esquerda da referida estrada municipal numa distância de 112,90 metros até o vértice 1; cravado junto a divisa com a margem esquerda da referida estrada e em divisa com Espólio de Antonio Marcato (Matrícula não encontrada); deste, segue confrontando em divisa com terras do Espólio de Antonio Marcato (Matrícula não encontrada) com os seguintes rumos e distâncias: 71°14'30" NW e 81,90 metros até o vértice 2; 75°35'20" NW e 38,80 metros até o vértice 3; 70°34'00" NW e distância de 52,69 metros até o vértice 3A; cravado junto a divisa com Espólio de Antonio Marcato e com terras do Quinhão I do Sítio São Benedito (desmembramento da matrícula nº 15.130) de propriedade de Nereide de Fátima Marin Oliveira; deste, segue confrontando em divisa com o Quinhão I do Sítio São Benedito (desmembramento da matrícula nº 15.130) de propriedade de Nereide de Fátima Marin Oliveira com rumo de 05°02'08" SW e distância de 105,53 metros até o vértice 13B, cravado junto a divisa com o Quinhão I do Sítio São Benedito (desmembramento da matrícula nº 15.130) de propriedade de Nereide de Fátima Marin Oliveira, e em divisa com a Área Remanescente do Sítio São Benedito (desmembramento da matrícula nº 15.130) de Rosa Gomes Martins da Silva e Outros; deste, segue confrontando com a Área Remanescente do Sítio São Benedito (desmembramento da matrícula nº 15.130) de Rosa Gomes Martins da Silva e Outros, com rumo de 86°07'28" SE e distância de 202,27 metros até o vértice 0A, ponto inicial da descrição deste perímetro. PROPRIETÁRIO: JOÃO CARLOS

-continua no verso-

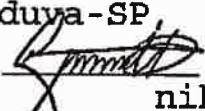
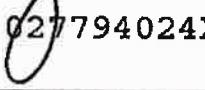
-56.132-

- 1 -

CNM: 123844.2.0053132-66

AV.1/53.132. TRANSPORTE (Protocolo 158.909). Procedo à presente para constar sobre o imóvel matriculado constam:
a) Indisponibilidade averbada em 20/03/2018, sob nº 7/36.072, com o seguinte teor: Em cumprimento ao Protocolo de Indisponibilidade nº 201803.1515.00468603-IA-200, datado de 15 de março de 2018, da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, criada pelo Provimento nº 39/2014, e ainda nos termos do item 120.1, da Subseção III, da Seção IV, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, procedo à presente para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de JOÃO CARLOS MARTINS DA SILVA, CPF nº 025.710.118-71, de conformidade com o processo nº 10002597320188260607, datado de 15 de março de 2018.
Emissor da Ordem: STJ – Superior Tribunal de Justiça – TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - SP - Catanduva - Tabapuã - Foro Distrital - Fábio Luís Racoltti, cuja documentação encontra-se digitalizada sob nº 132.694; e b) Ação Civil Pública averbada em 28/03/2018, sob nº 8/36.072, com o seguinte teor: Em cumprimento ao respeitável Mandado expedido em 13 de março de 2018, assinada digitalmente pela Exma. Sra. Dra. Patrícia da Conceição Santos, MM. Juíza de Direito da Vara Única do Foro de Tabapuã-SP, procedo à presente para constar a existência da Ação Civil Pública – Incorporação Imobiliária, tendo como requerente Justiça Pública e como requerida Vilma Aparecida Pereira Canossa e outros, processo nº 1000259-73.2018.8.26.0607, deferindo o pedido de tutela provisória para determinar aos requeridos a obrigação de não fazer, com fulcro no artigo 38, da Lei

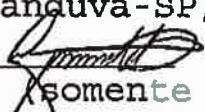
- continua as fls. 2. -

6.766/79, consistente em se absterem de realizar vendas, promessas de vendas, reservas ou quaisquer negócios jurídicos que manifestem intenção de vender lotes do referido loteamento, bem como fazer a respectiva publicidade, conforme decisão proferida em 13 de março de 2018, cuja documentação encontra-se digitalizada sob nº 132.702. Catanduva-SP, 27 de Março de 2024. O PREPOSTO ESCRVENTE,  (GUSTAVO BARALDI CEGATTI). Emolumentos:  nihil. Selo digital: 1238443310A0000027794024X.

R.2/53.132. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (Protocolo 158.909). Conforme requerimento de registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), firmado na cidade de Tabapuã-SP, no dia 08/02/2024; e também da CRF nº 005/2022, emitida pela Municipalidade de Tabapuã, no dia 01/08/2023, juntamente com memorial descritivo e projeto aprovados conforme Declaração de Conformidade Urbanística e Ambiental (DCUA) nº 367/02/2009-7/18, emitida em 23/01/2024, pelo Governo do Estado de São Paulo - Secretaria Executiva do Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais "Cidade Legal", procedo a presente nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, para constar que no imóvel matriculado foi implantado o Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E), do núcleo habitacional denominado "Condomínio de Chácaras Nova Estrela", tendo como agente promotor o MUNICÍPIO DE TABAPUÃ, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob nº 45.128.816/0001-33, com sede na Avenida Rodolfo Baldi, nº 817, na cidade de Tabapuã-SP. O parcelamento é caracterizado como loteamento, sendo constituído por: 2 (duas) quadras, designadas: Quadra A com 09 lotes, e Quadra B com 10 lotes, totalizando uma área de 19.109,00m²; 01 via pública designada Rua Projetada 01, com uma área de 864,01m², e 01 área institucional, com uma área de 26,01m², totalizando uma área de parcelamento de 19.999,02m². Consta da CRF que o núcleo é dotado da seguinte infra-estrutura básica: rede de energia elétrica (Energisa); fossas sépticas; rede de abastecimento de água, sendo a captação feita por um único poço outorgado pelo DAEE; as ruas não

-continua no verso-

CNM: 123844.2.0053132-66

são pavimentada e a drenagem superficial é satisfatória. Nesta oportunidade foram abertas matrículas individuais para cada lote, via pública e área institucional, sob números 53.133 a 53.153, livro 2, de Registro Geral, deste Oficial. A titulação dos legítimos possuidores e proprietários, bem como, o valor atribuído aos imóveis, foi apresentada mediante certidão anexa à CRF, expedida pela municipalidade em 11/03/2024, sendo devidamente registradas em suas matrículas correspondentes. Catanduva-SP, 27 de Março de 2024. O PREPOSTO ESCREVENTE,  (GUSTAVO BARALDI CEGATTI). Emolumentos: R\$ 150,82 (somente a parte do Oficial). Selo digital: 1238443210A0000027794124X.

AV.3/53.132. **CANCELAMENTO** (Protocolo 162.081). Em cumprimento a Decisão/Ofício, expedida em 02 de outubro de 2024, pelo Juízo de Direito da Vara Única de Tabapuã/SP, extraído dos autos do processo nº 1001020-02.2021.8.26.0607, e processo principal nº 1000259-73.2018.8.26.0607, de Cumprimento de sentença - Direito Processual Civil e do Trabalho - Liquidação/Cumprimento/Execução-obrigações de Fazer/Não Fazer, procedo a presente para constar os cancelamentos das indisponibilidades averbadas sob nº's 7 e 8, na matrícula 36.072, e mencionada na Av. 1, retro. Referida Decisão/Ofício foi enviada através do Ofício Eletrônico - Protocolo Eletrônico de Título (e-Protocolo), sob o Código de Remessa na Central: AC004449150, datado de 04/10/2024. Catanduva-SP, 09 de Outubro de 2024. O OFICIAL SUBSTITUTO, (NELSON CEGATTI). Emolumentos: R\$ 0,00. Selo digital: 1238443310A00000287413242.



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART

Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço

2620242042426

1. Responsável Técnico

VICTOR ANTONIETTI CORTEZ

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2616282798

Registro: 5069965740-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: JOÃO CARLOS MARTINS DA SILVA

CPF/CNPJ: 025.710.118-71 ✓

Endereço: Rua Doutor João Batista da Costa

Nº: 1570 ✓

Complemento:

Bairro: Jardim Maria Eugênia

Cidade: Tabapuã

UF: SP CEP: 15881-052

Contrato:

Celebrado em: 23/11/2024

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 1600,00

Tipo de Contratante: Pessoa Física

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Área Rural

Nº: SN

Complemento:

Bairro: Área Rural de Tabapuã

Cidade: Tabapuã

UF: SP CEP: 15884-899

Data de Início: 22/11/2024

Previsão de Término: 22/11/2025

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Outro

Código:

Proprietário: JOÃO CARLOS MARTINS DA SILVA

CPF/CNPJ: 025.710.118-71

4. Atividade Técnica

		Quantidade	Unidade
Execução	1 Execução de serviço técnico de levantamento topográfico	planialtimétrico	19999,02000 ✓ metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Levantamento planialtimétrico da área da matrícula 53.132 do 2º ORI de Catanduva-SP para fins de inclusão na planta genérica do município de Tabapuã-SP.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

TABAPUÁ 23 de NOVEMBRO de 2024

Local data

Vitor Antonietti Corrêa

VICTOR ANTONIETTI CORTEZ - CPF: 424.085.148-35

João Carlos Martins da Silva
JOÃO CARLOS MARTINS DA SILVA - CPF/CNPJ: 025.710.118-71

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 99,64

Registrada em: 25/11/2024

Valor Pago R\$ 99,64

Nosso Número: 2620242042426

Versão do sistema

Impresso em: 25/11/2024 08:40:06