# PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAPUÃ

Estado de São Paulo

DECRETO Nº 1.828 de 05 DE SETEMBRO DE 1.980.

Regulamenta as normas e métodos de cálculo para apuração dos valores venais de imóveis, para efeito de Lançamento de impostos territorial, urbano e predial.

GUIDO BELONE, Prefeito Municipal de Parapuã, Comarca de Osvaldo Cruz, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais, e tendo em vista o que dispõe os artigos 12, 13,14,52,53 e 54, da Lei Municipal de nº 1.137 de 30 de Setembro de 1977.

D E C R E T A:

Artigo 1º:- A apuração dos valores venais de imóveis, para efeito de lançamento - dos impostos territorial, urbano e predial, deverá ser feita de acôrdo com as normas e métodos fixados neste decreto.

Artigo 2º:- O valor venal do terreno obter-se-á, mediante a multiplicação da respectiva área pelo valor unitário do metro quadrado indicado na Planta - de Valores de Terrenos, anexo ao presente decreto, ora aprovada, e ainda pelos fatores de correção que sobre o mesmo possam incidir, a saber:

a.) Fatores da profundidade, previstos na Tabela I;
b.) Fatores de esquina, previstos na Tabela II;
c.) Fatores pedologicos e topográficos, previsto na Tabela III;
d.) Fator de desvio ferroviário, previsto na Tabela IV e;
e.) Fatores de gleba, previstos na Tabela V.

Artigo 3º:- Os valores unitário constantes na Planta referida no artigo anterior - correspondem em cruzeiros, ao metro quadrado do lote-padrão, adotada a profundidade de 30 (trinta) metros nas zonas urbanas e de expansão urbana.

Artigo 4º:- Quando ocorrer a incidência de mais de um dos fatores de correção referidos no artigo 2º deste decreto, aplicar-se-á o produto deles, excetuados os casos de glebas brutas, em que a referida correção deverá - ser aplicada singularmente.

Artigo 5º:- Os fatores de profundidade, serão obtidos em função da profundidade equivalente do terreno, calculadas mediante a divisão da área total do - terreno pela sua testada ou somas das testadas, desprezando-se sempre - no resultado, as frações do metro.

Parágrafo Unico:- Para a puração da profundidade equivalente dos terrenos de esquina adotar-se-á a testada que possiblite o melhor aproveitamento da área exceção feita aquêles por edificações, para os quais a profundidade equivalente do terreno de esquina será encontrada em função da testada que constitui a frente efetiva da edificação.

Artigo 6º:- Para os efeitos do presente decreto, consideram-se de esquina os terrenos em que o prolongamento de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinem angulos internos inferiores a 135º ( cento e trinta e cinco graus ).

Artigo 7º:- Os lotes escravados ou lotes de fundo com acesso inferior a 4 (quatro) metros, terão o seu valor venal calculado como equivalente a diferença- entre o valor correspondente à area de um lote teórico, que englobasse também, a área complementar do lote da frente e o valor correspondente a área deste.

Cont. Fls. 02...

Cont.....DECRETO Nº 1.828 DE 05 DE SETEMBRO DE 1.980.

Artigo 8º:- No calculo do valor venal de terrenos de passagem particular de pedestre e vilas, será adotado, com desconto de 30% (trinta por cento) o valor de maior expressão correspondente ao logradouro público acesso.

Artigo 9º:- Os fatores de gleba previstos no tabela V, são aplicáveis singularmente, na apuração do valor venal de glebas, com áres superior a - 16.000 (dezesseis mil) metros quadrados, cujo aproveitamento depende da realização de obras de arruamento e urbanização.

Artigo 10º:- Os valores venais de terrenos serão sempre arredondados, desprezando-se as frações em centavos de cruzeiros.

Parágrafo Único:- Na apuração do valor do terreno de profundidade equivalente, igual ou inferior a 20 (vinte) metros, bem como, igual ou superior a 45 (quarenta e cinco) metros, serão observados os seguintes critérios :-

I:- No terreno de profundidade equivalente, igual ou inferior a 20 - (vinte) metros, será feito um desconto de 25% (vinte e cinco por cento) do terreno.

II:- VALORES DAS CONSTRUÇÕES

Artigo 11º:- Os valores das construções serão obtidos mediante a multiplicação - das áresas construídas pelos correspondente valores únitários padrões previstos na tabela VI, anexa ora aprovada e, ainda, pelos fatores - de obsolência.

Parágrafo Único:- Os fatores de obsolência obter-se-ão em função da depreciação das edificações pela idade e uso, de acôrdo com a Tabela VII.

Artigo 12º:- A área construida encontrar-se-a através da mediação dos contornos externos da paredes ou pilares, computando-se também, as superfícies denominadas terraços cobertos de cada pavimento.

Parágrafo Único:- o disposto no presente artigo não se aplica ás superfícies coberta por pilotiz.

Artigo 13º:- Os valores unitário fixados na Tabela VI, correspondem a 30% (trinta por cento ) do custo atual de reprodução do metro quadrado de construção.

Artigo 14º:- Para determinação do valor unitário do metro quadrado das áreas construídas, as edificações deverão ser enquadradas nos tipos de edificações descritas na Tabela VI, enquadramento esse que se fará em função da identidade do maior número de características das edificações com os tipos estabelecidos.

Párágrafo Único:- O valor unitário correspondente a cada tipo de edificação será considerado em valor médio da construção, abrangendo, portanto todas as suas peças, inclusive as edículas.

Artigo 15º:- Para efeito da aplicação dos fatores de absolência, previstos na Tabela VII, observar-se-ão os seguintes critério nos casos de reforma:

a.) na reforma substancial, com ou sem aumento da área CONSTRUÍDA, QUE resulte em maior aproveitamento da edificação, a idade e uso deverá - ser contada a partir da data da realização da reforma;

b.) na reforma parcial, com ou sem aumento da área construida, da qual resultem melhores condições de uso da edificação, a idade e uso desta deverá ser reduzida de 50% (cinquenta por cento).

Cont. Fls.03...

# PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAPUÃ

Estado de São Paulo

Fls. 03.

Cont.....DECRETO Nº 1.828 de 05 DE SETEMBRO DE 1.980.

Artigo 16º:- Nos casos singulares, de edificações especiais, que não se enquadrarem em qualquer dos tipos previstos na Tabela VI, onde a aplicação do método avaliativo ora estatuído possa conduzir a tratamento - fiscal, a juízo da Prefeitura, injusto ou inadequado, adotar-seá critério especial, sujeito a aprovação de Chefe do Serviço de Finanças.

Artigo 17º:- Os valores das edificações serão sempre arredondados, desprezando--se as frações em centavos de cruzeiros.

Artigo 18º:- O valor venal de imóvel será encontrado pela soma dos valores de - terreno e das edificações nele existentes, calculados ambos de acordo com as prescrições deste decreto.

Artigo 19º:- Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Artigo 20º:- Revoga-se o Drcreto nº 1.754 de 05 de outubro de 1.979 e demais disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Parapuã-SP, aos 05 de Setembro de 1.980.-

GUIDO BELONE
Prefeito Municipal

Publicado e Registrado na Secretaria da Prefeitura Municipal de Parapuã, na data supra e afixado no lugar de costume.

Higino Cinacchi Junior
Secretário - Substituto

TABELA I

FATORES DE PROFUNDIDADE ( kp)

| Fundo Padrão: F - 30 (trinta) metros<br>Profundidade equivalente (p) em metros | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| p | kp | p | kp | p | kp | p | kp |
| até 12 | 1,581 | até 24 | 1,118 | até 36 | 0,913 | até 48 | 0,791 |
| até 13 | 1,519 | até 25 | 1,095 | até 37 | 0,900 | até 49 | 0,782 |
| até 14 | 1,464 | até 26 | 1,074 | até 38 | 0,889 | até 50 | 0,775 |
| até 15 | 1,414 | até 27 | 1,054 | até 39 | 0,877 | até 51 | 0,767 |
| até 16 | 1,369 | até 28 | 1,035 | até 40 | 0,866 | até 52 | 0,760 |
| até 17 | 1,328 | até 29 | 1,017 | até 41 | 0,855 | até 53 | 0,752 |
| até 18 | 1,291 | até 30 | 1,000 | até 42 | 0,845 | até 54 | 0,745 |
| até 19 | 1,257 | até 31 | 0,984 | até 43 | 0,835 | até 55 | 0,739 |
| até 20 | 1,225 | até 32 | 0,968 | até 44 | 0,826 | até 56 | 0,732 |
| até 21 | 1,195 | até 33 | 0,953 | até 45 | 0,816 | até 57 | 0,725 |
| até 22 | 1,168 | até 34 | 0,939 | até 46 | 0,808 | até 58 | 0,719 |
| até 23 | 1,142 | até 35 | 0,926 | até 47 | 0,799 | até 59 | 0,713 |
| .-.-.- | .-.-. | .-.-.- | .-.-. | .-.-.- | .-.-. | até 60 | 0,707 |

NOTA:- Acima de 60, o fator de profundidade (kp)= $\frac{30}{p}$

GUIDO BELONE
Prefeito Municipal

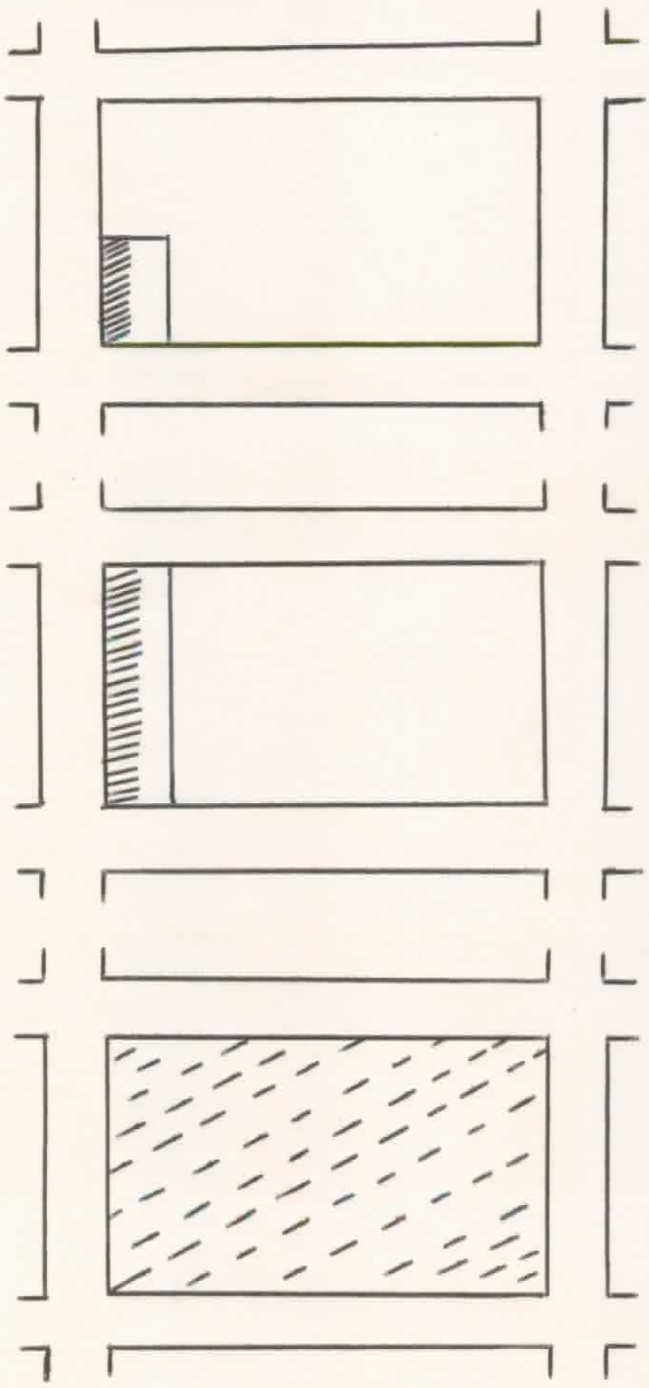
## TABELA II

## FATORES DE ESQUINA (ke)

1:- Terrenos com duas testadas.....1,10

2:- Terrenos com tres testadas.....1,30

3:- Terrenos com quatro testadas.....1,50



GUIDO BELONE
Prefeito Municipal

3

## TABELA III

### FATORES PEDOLÓGICOS E TOPOGRÁFICOS ( Kpt)

(kpt)

| | |
|---|---|
| Aclive | 0,9 |
| Declive | 0,8 |
| Acidentado | 0,7 |
| Irregular | 0,9 |
| Rochoso | 0,7 |
| Caído | 0,7 |
| Alagado | 0,5 |
| Sujeito a inundação | 0,6 |

GUIDO BELONE
Prefeito Municipal

4

TABELA IV

FATOR DE DESVIO FERROVIÁRIO (kf)

| | (kf) |
|---|---|
| Fator de desvio ferroviário..... | 1,20 |

OoO

GUIDO BELONE
Prefeito Municipal

5

TABELA V

FATORES DE GLEBA (kg)

| ÁREA (km2) ATÉ | KG | ÁREA (km2) ATÉ | KG |
|---|---|---|---|
| 16.000 | 0,684 | 70.000 | 0,476 |
| 18.000 | 0,663 | 75.000 | 0,469 |
| 20.000 | 0,646 | 80.000 | 0,461 |
| 22.000 | 0,633 | 85.000 | 0,454 |
| 24.000 | 0,617 | 90.000 | 0,449 |
| 26.000 | 0,606 | 95.000 | 0,444 |
| 28.000 | 0,595 | 100.000 | 0,436 |
| 30.000 | 0,585 | 120.000 | 0,419 |
| 32.000 | 0,576 | 140.000 | 0,404 |
| 34.000 | 0,560 | 160.000 | 0,392 |
| 36.000 | 0,556 | 180.000 | 0,381 |
| 38.000 | 0,553 | 200.000 | 0,372 |
| 40.000 | 0,545 | 250.000 | 0,355 |
| 42.000 | 0,540 | 300.000 | 0,342 |
| 44.000 | 0,532 | 350.000 | 0,331 |
| 46.000 | 0,527 | 400.000 | 0,322 |
| 48.000 | 0,521 | 450.000 | 0,315 |
| 50.000 | 0,517 | 500.000 | 0,310 |
| 55.000 | 0,505 | 600.000 | 0,302 |
| 60.000 | 0,494 | 700.000 | 0,296 |
| 65.000 | 0,485 | 800.000 | 0,291 |
| - | - | 900.000 | 0,289 |
| - | - | 1.000.000 ou + | 0,288 |

GUIDO BELONE
Prefeito Municipal

# PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAPUÃ

Estado de São Paulo

6

## TIPO DE CONSTRUÇÃO - VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO

### = RESIDENCIAL =

| Tipo de Construção | Valor unitário da Construção |
|---|---|
| Fino | Cr$ 1.014,00 p/ m2 |
| Médio Bom | 790,00 p/ m2 |
| Médio Regular | 747,00 p/ m2 |
| Modesto | 624,00 p/ m2 |
| Operário | 474,00 p/ m2 |
| Rústico | 378,00 p/ m2 |
| **COMERCIAL** | |
| Médio Bom | 825,00 p/ m2 |
| Médio Regular | 720,00 p/ m2 |
| Modesto | 694,00 p/ m2 |
| Depósito | 315,00 p/ m2 |
| **INDUSTRIAL** | |
| Especial | 702,00 p/ m2 |
| Comum | 592,00 p/ m2 |
| Barracão | 237,00 p/ m2 |
| Telheiro | 213,00 p/ m2 |
| Galpão | 153,00 p/ m2 |

GUIDO BELONE
Prefeito Municipal

7

TABELA VII

FATORES DE OBSOLÊNCIA (ka)

TABELA DOS COEFICIENTES DE DEPRECIAÇÃO DOS PRÉDIOS PELA IDADE E USO

| Número de Anos | Depreciação Física e Funcional | Ka Fator de Obsolência |
|---|---|---|
| Até 5 | 0 | 1,00 |
| Até 10 | 7% | 0,93 |
| Até 15 | 14% | 0,86 |
| Até 20 | 21% | 0,79 |
| Até 25 | 28% | 0,72 |
| Até 30 | 35% | 0,65 |
| Até 35 | 42% | 0,58 |
| Até 40 | 49% | 0,51 |
| Até 45 | 56% | 0,44 |
| Até 50 | 63% | 0,37 |
| Acima 50 | 70% | 0,30 |

GUIDO BELONE
Prefeito Municipal