DECRETO Nº 1.263 DE 24 DE JANEIRO DE 1.974

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

Antenor Alves, Prefeito Municipal de Parapuã, Estado de São Paulo, tendo em vista o que dispõem os artigos 12, 13, 14, 52, 53 e 54, da Lei Municipal nº 957 de 30 de Novembro de 1.973.(Código Tributário do Municipio de Parapuã).

D E C R E T A :

Artigo 1º - A apuração dos valôres 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.

I - VALORES DE TERRENOS

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

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

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

Artigo 4º - Quando ocorrer a incidencia 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 soma das testadas, desprezando-se sempre, no resultado, as frações de metro.

Parágrafo Único - Para a apuração da profun - didade equivalente dos terrenos de esquina, adotar-se-á a - testada que possibilite o melhor aproveitamento da área, execeção feita àqueles ocupados 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 o equivalente à diferença entre o - valor correspondente à área de um lote teórico, que englobasse também, a área complementar do lote da frente e o valor correspondente à área deste.

Artigo 8º - No calculo do valor venal de terrenos de passagem particular de pedestres e vilas, será ado -

tado, com desconto de 30% (trinta por cento), o valor unitário de maior expressão correspondente ao logradouro público de - acesso.

Artigo 9º - Os fatores de gleba previstos na- tabela V são aplicaveis singularmente, na apuração do valor - venal de glebas, com área 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 de 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) sobre o valor do terreno.

II - No terreno de profundidade equivalente,- igual ou superior a 45 (quarenta e cinco)metros, será feito - um acréscimo de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor - do terreno.

II - VALORES DAS CONSTRUÇÕES

Artigo 11º - Os valores das construções serão obtidos mediante a multiplicação das áreas construidas pelos- correspondentes valores unitários padões previstos na Tabela- VI, anexa, ora aprovada, e, ainda, pelos fatores de obsolencia.

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

Artigo 12º - A área construida encontrar-se-á através da medição dos contornos externos das paredes ou pi - lares, computando-se, também, as superficies denominadas ter- raços cobertos, de cada pavimento.

Parágrafo Único - O disposto no presente artigo não se aplica às superficies cobertas por pilotis.

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

Artigo 14º - Para a determinação do valor unitario do metro quadrado das áreas construidas, as edificações deverão ser enquadradas nos tipos de edificações descritas na tabela VI, enquadramento êsse que se fará em função da identidade do maior numero de caracteristicas das edificações com os tipos estabelecidos.

Parágrafo único - O valor untiário correspondente a cada tipo de edificação será considerado um valor médio da construção, abrangendo, portanto, todas as suas peças, inclusive as edículas.

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

a) - na reforma substancial, com ou sem aumento da área construida, 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).

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

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

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

Artigo 19º - Este decreto entrará em vigor na data da sua publicações, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Parapuã, aos 24 de Janeiro de 1.974.

Antenor Alves
Prefeito Municipal

Registrado e publicado na secretaria da Prefeitura Municipal na data supra e afixado no lugar de costume.

Jacob Suppo Ribeiro
Secretario Substituto

TABELA I

FATORES DE PROFUNDIDADE (Kp)

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

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

0

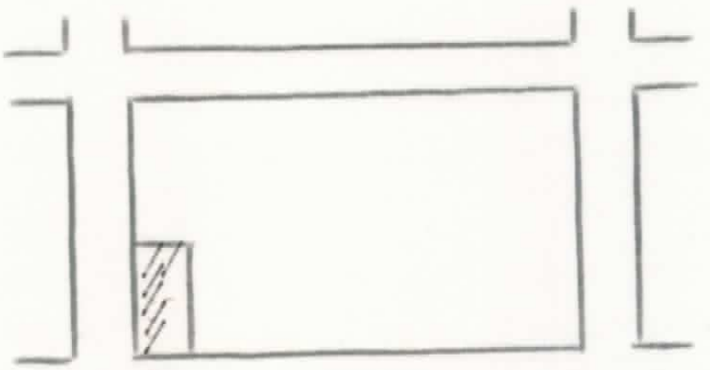
Antenor Alves
Prefeito Municipal

TABELA II

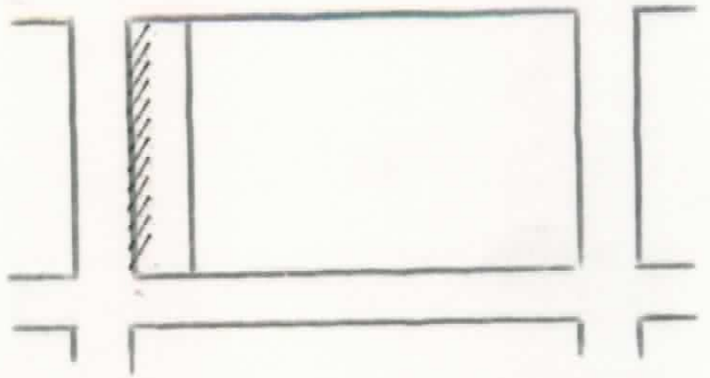
FATORES DE ESQUINA (Ke)

1º - Terrenos com duas testadas 1,10
2º - Terrenos com tres testadas 1,30
3º- Terrenos com quatro testadas 1,50

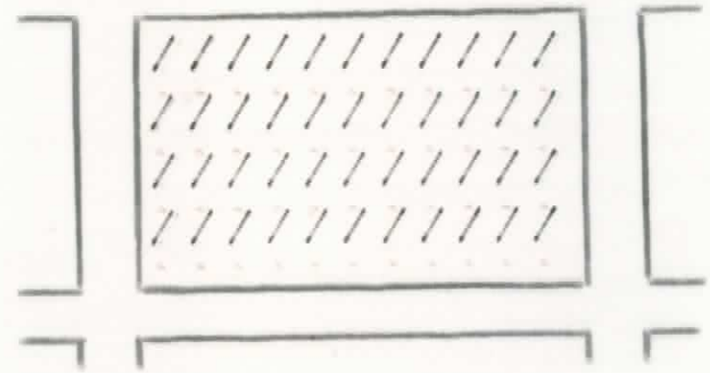
1º



2º



3º



Fontenor Alves
Prefeito Municipal

TABELA III

FATORES PEDOLÓGICOS E TOPOGRAFICOS (Kpt)

	(KPt)
Aclive	0,9
Declive	0,8
Acidentado	0,7
Irrégular	0,9
Rochoso	0,7
Umido	0,7
Alagado	0,5
Sugeito à inundação	0,6

oOo

Antenor Alves
Prefeito Municipal

TABELA IV

FATOR DE DESVIO FERROVIÁRIO (Kf)

(Kf)

Fator de desvio ferroviário 1,20

oOo

Antenor Alves
Prefeito Municipal

TABELA V

FATORES DE GLEBA (Kg)

AREA (m2) ATÉ	Kg	AREA (m2) 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

Antenor Alves
Prefeito Municipal

Prefeitura Municipal de Parapuã

ESTADO DE SÃO PAULO

TIPO DE CONTRUÇÂO- VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÂO

RESIDENCIAL

Tipo de construção	Valor Unitário da Construção
Fino.....	cr.$- 121,50 p/ m2.
Médio Bom.....	108,00 p/ m2.
Médio regular.....	60,00 p/ m2.
Modesto.....	94,50 p/ m2.
Operário.....	80,00 p/ m2.
Rustico.....	30,00 p/ m2.

COMERCIAL

Medio Bom.....	100,00 p/ m2.
Medio regular.....	98,00 p/ m2.
Modesto.....	90,00 p/ m2.
Depósito.....	40,00 p/ m2.

INDUSTRIAL

Especial.....	115,00 p/ m2.
Comum.....	90,00 p/ m2.
Barracão.....	40,00 p/ m2.
Telheiro.....	25,00 p/ m2.
Galpão.....	35,00 p/ m2.

Antenor Alves
Prefeito Municipal

TABELA VII

FATORES DE OBSOLÊNCIA (Ka)

TABELA DOS COEFICIENTES DE DEPRECIAÇÃO DOS PRÉDIOS

PELA IDADE E USO

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

Antenor Alves
Prefeito Municipal