DECRETO Nº 1.972, DE 18 DE AGOSTO DE 1.982.

"Regulamenta as normas e métodos de cálculos 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 duas /- atribuições legais, e tendo em vista o que dispõe os artigos 12,13,14,52, 53,54 da Lei Municipal de nº 1.137 de 30 de Setembro de 1.977.

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 aprovado, 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, previsto na Tabela II;

C)-Fatores pedologicos e topográficos, previsto na Tabela III

D)-Fator de desvio Ferroviário, previsto na Tabela IV;

E)-Fatores de gleba, previstos na Tabela V.

Artigo 3º-Os valores unitário constantes na Planta referida no artigo - anterior correspondente 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 nos artigos 2º deste Decreto, aplicar-se á o produto deles, excetuados os casos de glebas brutas, em que a referida correção deverá ser aplicada singularmente.

Seg. Fls 02

Cont. DECRETO Nº 1.972 DE 18 DE AGOSTO DE 1.982 Fls 02

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

Parágrafo Único-Para apuração da profundidade equivalente dos terrenos de esquina adotar-se á testada que possilite o melhor aproveitamento da área exceção feita aqueles por edificação para os quais a profundidade equivalente do terreno de esquina será encontrada em função da testada que constitui a frente efetiva de edificação.

Artigo 6º-Para os efeitos do presente Decreto, considerem-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 área - de um lote teórico, que englobasse também, a área complementar do lote da frente e o valor correspondente a área deste.

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 na tabela V, são aplicáveis 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 arrendondados,desprezando-se as frações em centavos de Cruzeiros.

Seg. Fls 03

Cont. DECRETO Nº 1.972, DE 18 DE AGOSTO DE 1.982. Fls 03

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 obtidas mediante a multiplicação das áreas construidas pelos correspondentes valores unitários 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 encontra-se-a através da medição dos contornos externos da parede ou pilares, computando- se também, as - superfícies denominadas terraços coberto de cada pavimento.

Parágrafo Único-O disposto no presente artigo não se aplica às superfícies coberta por pilotis.

Artigo 13º-Os valores nitários 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 construidas, 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 característica das edificações com os tipos estabelecidos.

Parágrafo Único-O valor unitário correspondente a cada tipo de edifice / ção será considerado em valor médio de construção, abrangendo, portanto as suas peças, inclusive as edículas.

Seg. Fls 04

Cont. DECRETO Nº 1.972, DE 18 DE AGOSTO DE 1.982. Fls 04

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 forma substancial, com ou sem aumento da área CONSTRUIDA, que resulte em maior aproveitamento da edificação, a idade de uso deverá ser contada a partir da data de realização - da reforma;

B)-Na reforma Parcial, com ou sem aumento da área construida, da qual resultem melhores condições de usó da edificação, a idade de uso desta deverá ser reduzida de 50%(Cinquenta por - cento).

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

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

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 de sua publicaçãp.

Artigo 20º-Revoga-se o Decreto nº 1.897, de 20 de Agosto de 1.981.,e demais disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Parapuã, 18 de Agosto de 1.982.

GUIDO BELONE
Prefeito Municipal

Seg. Fls 05

Cont. DECRETO Nº 1.972, DE 18 de AGOSTO DE 1.982. Fls 05

Publicado e registrado na secretaria da Prefeitura Municipal de Parapuã, na data supra e afixado no lugar de costume:-

Nadelson Pedro do Espirito Santo
Secretário

TABELA I

FATORES DE PROFUNDIDADE (kp)

Fundo Padrão F-30 (Trinta) Metros
Profundidade equivalente (p) em metros

p	kp	p	kp	p	kp	p	kp
até 12	1,361	até 24	1,110	até 36	0,913	até 48	0,791
até 13	1,319	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

Nota: acima de 60, o fator de profundidade (kp) 30

GUIDO BELONE
Prefeito Municipal

TABELA II

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

TABELA III

FATORES PEDOLÓGICOS E TOPOGRÁFICOS (kpt)

	(kpt)
Ativo.....(kpt).....	0,9
Declive.....	0,8
Acidentado.....	0,7
Irregular.....	0,9
Rochoso.....	0,7
Caído.....	0,7
Alagado.....	0,8
Sujeito a inundação.....	0,6

GUIDO BELONE
Prefeito Municipal

TABELA IV

FATOR DE DESVIO FERROVIÁRIO (kF)

	(kF)
Fator de desvio ferroviário.....	1,20

GUIDO BELONE
Prefeito Municipal

TABELA V

FATORES DE CHEIA(Km)

ÁREA (km²) até	KC	ÁREA(Km²) até	KC
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	0,568	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
		1000000 ou +	0,288

GUIDO BELONE
Prefeito Municipal

TABELA VI

TIPO DE CONSTRUÇÃO-VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO

RESIDENCIAL	
Fino	Cr$ 3.075,00 p/ m^2
Médio BOa	Cr$ 2.370,00
Médio Regular	Cr$ 2.241,00
Modesto	Cr$ 1.872,00
Operário	Cr$ 1.422,00
Rústico	Cr$ 1.134,00
COMERCIAL	
Médio Bom	Cr$ 2.475,00
Médio Regular	Cr$ 2.160,00
Modesto	Cr$ 2.082,00
Depósito	Cr$ 945,00
INDUSTRIAL	
Especial	Cr$ 2.106,00
Comum	Cr$ 1.776,00
Barracão	Cr$ 711,00
Telheiro	Cr$ 639,00
Galpão	Cr$ 459,00

GUIDO BELONE
Prefeito Municipal

TABELA VII

FATORES DE OBSOLÊNCIA (ho)

TABELA DOS COEFICIENTES DE DEPRECIAÇÃO DOS PRÉDIOS PELA IDADE E USO

Numeros de anos	Depreciação Física e Funcional	Fator de Obsolencia
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 de 50	70%	0,30

GUIDO BELONE
Prefeito Municipal