Prefeitura Municipal de Parapuã

Estado de São Paulo

DECRETO Nº 1.627 DE 10 DE OUTUBRO DE 1.977

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 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.

I- VALORES DE TERRENOS

Artigo 2º- O valor venal do terreno obter-se a 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 Tabela IV, e
e) Fatores de gleba, previstos na Tabela V.

Artigo 3º- Os valores unitários constantes da Planta referida no artigo anterior correnpondem, 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 incidência de mais de um dos fatores de correção referidos no artigo 2º deste decreto, aplicar-se-á o produto deles, excetuandos os casos de glebas brutas, em que a referida correção deverá ser aplicada singularmente.

Cont. Fls. 02

Cont .....DECRETO Nº1.627 DE 10 DE OUTUBRO DE 1.977

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 profundidade equivalente dos - terrenos de esquina, adotar-se á a testada que possibilite o melhor aproveitamento da área, exceção feita aqueles 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 adotado, 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 aplicáveis singularmente, na apuração do valor venal de glebas, com área superior a 16.000 (dezesseseis 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 -

Cont. Fls. 03

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 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 medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando - se, também, as superficies denominadas terraços 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 correnpondem-a 30% (trinta por cento) do custo atual de reprodução - de metro quadrado de construções.

Artigo 14º- Para a 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 características das edificações com-os tipos estabelecidos.

Parágrafo Único- O valor unitário 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).

Cont. Fls. 04

Cotn.....DECRETO Nº1.627 DE 10 DE OUTUBRO DE 1.977

Artigo 16º- Nos casos singulares, de edificações especiais, que não-se enquadrem em qualquer dos tipos previstos na Tabela - VI, onde a aplicação do método 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 cruzeiros.

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

Artigo 19º- Este Decreto entrará em vigor em 1º de Janeiro de 1978.

Artigo 20º- Revoga-se o Decreto nº 1.263 de 24 de Janeiro de 1.974 e demais disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Parapuã, aos 10 de Outubro de - 1.977.-

GUIDO BELONE
Prefeito Municipal

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

Irma Duarte
Secretária Substituta

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
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)= $\sqrt{\frac{30}{p}}$

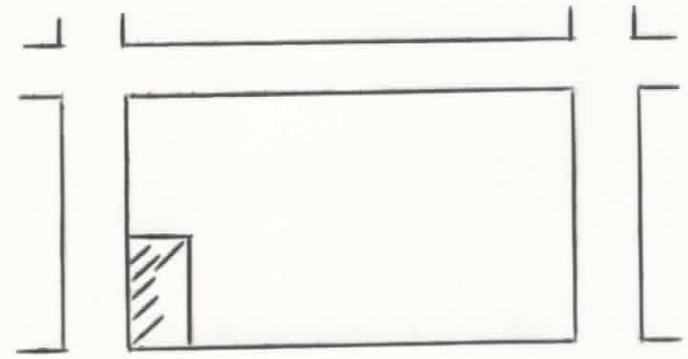
GUIDO BELONE
Prefeito Municipal

TABELA II

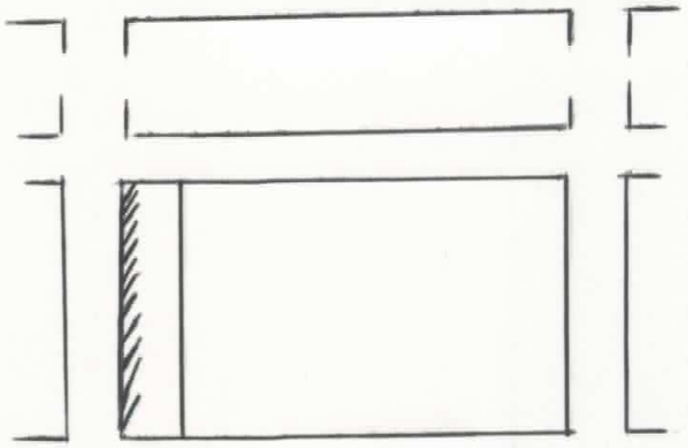
FATORES DE ESQUINA (Ke)

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

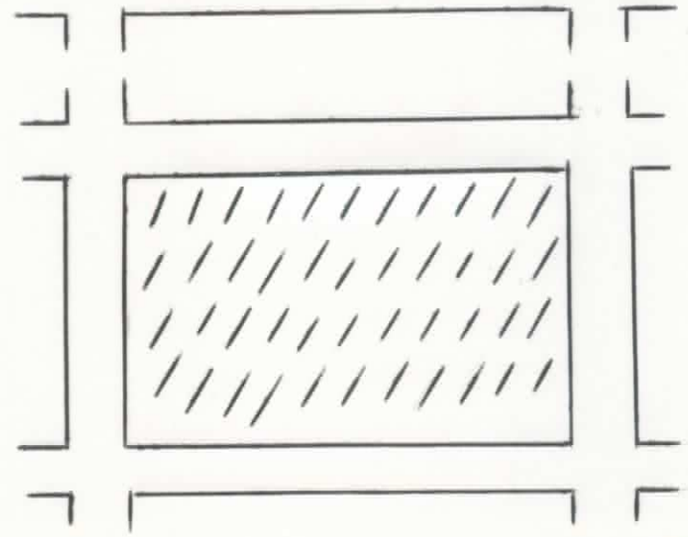
1.



2.



3.



GUIDO BELONE
Prefeito Municipal

TABELA III

FATORES PEDOLÓGICOS E TOPOGRÁFICO (Kpt)

	(Kpt)
Aclive	0,9
Declive	0,8
Acidentado	0,7
Irregular	0,9
Rochoso	0,7
Caído	0,7
Alagado	0,5
Sujeito à Inundação	0,6

GUIDO BELONE
Prefeito Municipal

TABELA IV

FATOR DE DESVIO FERROVIÁRIO (Kf)

(Kf)

Fator de desvio Ferroviário.....1,20

_____ooo _____

GUIDO BELONE
Prefeito Municipal

TABELA V

FATORES DE GLEBA (Kg)

ÁREA (m2) ATÉ	KG	ÁREA (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

GUIDO BELONE
Prefeito Municipal

TIPO DE CONSTRUÇÃO- VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO

RESIDENCIAL	
Tipo de Construção	**Valor Unitário da Construção**
Fino.....	Cr$- 235,00 p/ m²
Médio Bom.....	183,00 p/ m²
Médio Regular.....	110,00 p/ m²
Modesto.....	173,00 p/ m²
Operário.....	144,00 p/ m²
Rústico.....	58,00 p/ m²
COMERCIAL	
Médio Bom.....	191,00 p/ m²
Médio Regular.....	167,00 p/ m²
Modesto.....	161,00 p/ m²
Depósito.....	73,00 p/ m²
INDUSTRIAL	
Especial.....	217,00 p/ m²
Comum.....	183,00 p/ m²
Barracão.....	73,00 p/ m²
Telheiro.....	47,00 p/ m²
Galpão.....	66,00 p/ m²

GUIDO BELONE
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	(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