



Handwritten signature

Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

=DECRETO Nº 1181, de 12 de dezembro de 1970=

"Dispõe sobre o método de apuração de VALORES DE
TERRENOS E PRÉDIOS".

JOSE TRIVSANI, Prefeito Municipal de Ferraz de Vasconcelos, no uso de suas atribuições legais,

=D E C R E T O=

- ARTIGO 1º - O método de apuração do valor venal dos terrenos e prédios situados na zona urbana do Município, para fins fiscais é fixado por este Decreto.
- ARTIGO 2º - Para efeito e aplicação deste Decreto, o Município será dividido em 18 (dezoito) setores indistintamente.
- ARTIGO 3º - O valor de cada terreno será obtido:
- a) pela multiplicação de sua área pelo valor base do metro quadrado fixado para a profundidade Padrão; e, - ainda pelos fatores de correção constantes do artigo 6º deste Decreto, que sobre ele incidirem.
 - b) Da área total de cada terreno será desprezada qualquer fração do metro quadrado.
- ARTIGO 4º - Os VALORES bases do metro quadrado de cada terreno, serão os constantes da PLANTA DE VALORES de que trata este Decreto.
- ARTIGO 5º - A PROFUNDIDADE PADRÃO, fica fixada em 30 metros, para os setores discriminados no art. 2º deste Decreto.
- ARTIGO 6º - No cálculo do valor dos terrenos serão aplicados os seguintes fatores de correção:
- a) profundidade
 - b) esquina
 - c) gleba
 - d) vizinhança do córrego.
- ARTIGO 7º - Os valores atribuídos aos fatores de correção de que trata o art. anterior, são os constantes das Tabelas I, II, III, IV, V, anexas a este Decreto.
- ARTIGO 8º - Havendo incidência de mais um fator de correção sobre um terreno, serão aplicado ao cálculo de seu valor, o PRODUTO DOS FATORES INCIDENTAIS.
- ARTIGO 9º - O fator esquina só incidirá nas esquinas formadas por cruzamento de dois ou mais logradouros distintos
- ARTIGO 10 - O Fator profundidade dos terrenos será obtido em função de sua profundidade equivalente que corresponde ao quociente da área pela extensão da ou das frentes.



[Handwritten signature]

Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

(continuação do Decreto nº 1181/70).

- ARTIGO 11 - O fator Gleba somente será aplicado aos terrenos com igual ou superior a 14.000, com profundidade equivalente ou superior a 60 metros.
- ARTIGO 12 - O fator esquina, só será aplicado nos terrenos situados nos setores Um (1) e Dois (2).
- ARTIGO 13 - O fator VIZINHANÇA DE CORRÊGO, destinado a corrigir os valores de terrenos onde se verifique a existência de cursos d'água, incidirá:
- a) Nos setores um, dois, três, quatro e seis, sobre as faixas não edificáveis determinadas pelo Departamento de Obras da Prefeitura.
 - b) Nos demais setores sobre uma faixa de 20 metros de largura, ao longo em cada margem dos cursos d'água.
- § 1º - O fator vizinhança do córrego, em todos os casos, abrange a desvalorização motivada pela ocorrência eventual de inundações provocadas pelas enchentes do córrego.
- § 2º - Quando se tratar de inundação motivada por causas imprevisíveis, de efeito prolongado ou de ocorrência freqüente, só o exame de cada caso, a requerimento do contribuinte, poderá alterar o valor apropriado para lançamento.
- ARTIGO 14 - O valor da edificação será o produto da área construída pelo valor unitário do metro quadrado correspondente ao tipo da construção e ainda pelo fator ABSOLUCIA.
- ARTIGO 15 - A área construída será calculada pelo contorno externo das paredes ou pilares, computadas, também, as superfícies denominadas "terraços descobertos".
- § ÚNICO - Do total das áreas construídas serão desprezados as frações de metro quadrado.
- ARTIGO 16 - Para determinações do valor unitário das áreas construídas as edificações deverão ser enquadradas registros Tipo de Construção.

TIPO - RESIDENCIAIS - PRABIOS

"1"-Revestimentos especiais nas fachadas, serralherias finas, pintura interna externa à têmpera, tinta com base de gesso ou equivalente. Tacos de madeira de peroba de primeira qualidade. Armários embutidos com revestimento interno. Azulejos de primeira qualidade. Banheiro e cozinha com acabamento de boa qualidade.

VALOR n2.....R\$ 120,00
(cento e vinte cruzeiros)

"2"-Revestimento externo especiais em áreas reduzidas, terraços de pequenas dimensões. Serralherias comum. Pintura interna e externa com meia têmpera nas principais peças e caliação nas demais. Pisos de cerâmica em pequenas áreas. ladrilhos hidráulicos. tacos ou assoalhos de peroba.

JH



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

(continuação do Decreto nº 1181/70).

- ba. Azulejos na cozinha e nos banheiros
VALOR m2.....Cr\$ 100,00
- "3"-Ausência de revestimento especial ou em áreas muito reduzidas. Caição interna e externa. Pisos e ladrilhos hidráulicos ou cimentados. Banheiros, com máximo de quatro peças; no corpo do prédio. Fôrro de madeira pintada ou estuque. Azulejos e pisos de cerâmica em áreas muito reduzidas.
VALOR m2.....Cr\$ 80,00
- "4"-Pintura externa e interna caição. Portas tipo calha pintadas a óleo. "WC" interno. Pisos de ladrilhos hidráulicos ou cimento, tacos ou assoalho. Fachada simples.
VALOR m2.....Cr\$ 60,00
- "5"-Casa ainda incompleta. Revestimentos parciais, Pintura caição. "WC" externo. Pisos cimentados, tacos, assoalhados ou atijolados. Instalação elétrica externa. Fôrro parcial. Ausência de muros de vedação no terreno.
VALOR m2.....Cr\$ 50,00

TIPO - EDIFÍCIOS COMERCIAIS, LOJAS OU ARMAZENS

- "1"-Revestimentos externos: pastilhas, lito, cerâmica ou equivalentes. Paredes internas com emboço ou reboço. Pintura à têmpera. Instalações sanitárias de primeira qualidade.
VALOR m2.....Cr\$ 100,00
- "2"-Revestimentos externos e internos bons, Paredes internas com emboço ou reboço. Caição. Instalações sanitárias normais.
VALOR m2.....Cr\$ 90,00
- "3"-Revestimentos externos e internos simples. Caição, acabamento geral modesto.
VALOR m2.....Cr\$ 80,00

TIPO - EDIFÍCIOS INDUSTRIAIS

- "1"-Construção com características industriais definidas Estrutura para vencer largos vãos. Piso concreto. Paredes com revestimentos de primeira qualidade e barras impermeabilizadas. Dependências destinadas a escritórios de acabamento esmerado.
VALOR m2.....Cr\$ 95,00
- "2"-Construção industrial com estrutura para vãos médios Piso de concreto. Paredes revestidas. Pé direito até cinco metros. Barra impermeabilizadas.
VALOR m2.....Cr\$ 80,00
- "3"-Construção com pilares de concreto ou alvenaria. Vãos inferiores a oito metros. Alvenaria com ou sem revestimento. Máximo de três paredes de vedação. Piso cimentado ou concreto, barra impermeabilizada.
VALOR m2.....Cr\$ 70,00



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

(continuação do Decreto nº 1181/70).

"4"-Oficinas ou barracões industriais. Pilares de concreto, alvenaria ou madeira. Pisos com revestimento. Acabamento simples. Barra impermeabilizada.

VALOR m².....0,60 60,00

"5"-Oficinas ou barracões industriais de pequeno porte. Pilares de concreto, alvenaria ou madeira. Pisos em revestimentos. Ausência de paredes de vedação.

VALOR m².....0,40 40,00

§ único - O enquadramento de que trata este artigo, será feito em função da IDENTIDADE do maior número de características das edificações com os tipos da mencionadas Tabela.

ARTIGO 17 - O valor unitário corresponderá a cada tipo de construção será considerado VALOR MÉDIO DA EDIFICAÇÃO e abrangerá todas as peças da mesma.

§ 1º - O valor unitário das Edículas e Dependências Externas de Prédios Residências e dos porões habitáveis, corresponderá a 40% (quarenta por cento) do valor atribuído à edificação principal.

§ 2º - Nos casos dos tipos 4 e 5, dos telheiros ligados ao prédio corresponderão a 50% (cinquenta por cento) do valor atribuído à edificação principal.

ARTIGO 18 - O FATOR OBSOLÊNCIA será determinado pela idade da edificação de acordo com a Tabela anexa.

§ único - Nos casos de reforma, com ou sem aumento de área construída, da qual faculta melhoria nas condições de USO da edificação, a idade dessa será reduzida de 50% (cinquenta por cento) para efeito de aplicação do fator -- obsolência.

ARTIGO 19 - Nos casos singulares de edificações especiais cujos tipos não se enquadram em qualquer das descrições constantes das Tabela de tipos de construção, bem como nos casos omissos onde a aplicação do método ora descrito, possa conduzir a juízo da Prefeitura tributação manifestamente injusta ou inadequada, deverá ser feita avaliação especial.

§ único - As avaliações de que trata este artigo serão objetos de processos isolados, os quais serão submetidos à apreciação da junta de Recursos Fiscais.

ARTIGO 20 - Este Decreto entrará em vigor na data de 1º de janeiro de 1971, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FERRAZ DE VASCONCELLOS, em 12 de dezembro de 1970. =

= JOSE TRAVILANI - Prefeito Municipal =

Registrado na Divisão do Expediente e publicado na Portaria Municipal, na mesma data.



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos
Estado de São Paulo

TABELAS ANEXAS AO DECRETÃO Nº 1181/70

TABELA "I"

FAZOR PROFUNDIDADE - Padrão 30 metros a que se refere aos artigos 5º e 10 deste Decreto

Profun- didade em metros	Fator	Profun- didade em metros	Fator	Profun- didade em metros	Fator
12,00	1,58	29,00	1,01	68,00	0,66
12,50	1,55	30,00	1,00	70,00	0,65
13,00	1,52	31,00	0,98	72,00	0,64
13,50	1,49	32,00	0,97	74,00	0,63
14,00	1,46	33,00	0,95	76,00	0,62
14,50	1,44	34,00	0,93	78,00	0,61
15,00	1,41	35,00	0,92	80,00	0,60
15,50	1,39	36,00	0,91	85,00	0,59
16,00	1,37	37,00	0,90	90,00	0,57
16,50	1,35	38,00	0,89	95,00	0,56
17,00	1,33	39,00	0,88	100,00	0,55
17,50	1,31	40,00	0,86	105,00	0,54
18,00	1,29	41,00	0,85	110,00	0,52
18,50	1,27	42,00	0,84	115,00	0,51
19,00	1,26	43,00	0,83	120,00	0,50
19,50	1,24	44,00	0,82	125,00	0,48
20,00	1,22	45,00	0,81	130,00	0,48
20,50	1,21	46,00	0,80	135,00	0,47
21,00	1,19	47,00	0,79	140,00	0,46
21,50	1,18	48,00	0,78	145,00	0,45
22,00	1,17	49,00	0,77	150,00	0,44
22,50	1,15	50,00	0,76	155,00	0,43
23,00	1,14	52,00	0,75	160,00	0,43
23,50	1,13	54,00	0,74	165,00	0,42
24,00	1,12	56,00	0,73	170,00	0,42
24,50	1,10	58,00	0,72	175,00	0,41
25,00	1,09	60,00	0,71	180,00	0,40
26,00	1,07	62,00	0,69	185,00	0,40
27,00	1,05	64,00	0,68	190,00	0,39
28,00	1,03	66,00	0,67	195,00	0,39
-	-	-	-	200,00	0,38

Handwritten mark



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos
Estado de São Paulo

TABELAS ANEXAS DO DECRETO Nº 1181/70

TABELA "II"

FATOR ESQUINA

Incidente sôbre os terrenos de esquina, conforme Artigos 9º e 12 dês
te Decreto.....1,10%



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos
Estado de São Paulo

TABELAS ANEXAS AO DECRETO Nº 1181/70

TABELA "III"

FATOR - GLEBA

A QUE SE REFERE O ARTIGO 11 DESTA DECRETO

Area em Metros Quadrados	Fator	Area em Metros Quadrados	Fator
De 14.000	0,709	De 70.000	0,476
15.000	0,707	75.000	0,469
16.000	0,684	80.000	0,461
18.000	0,663	85.000	0,454
20.000	0,646	90.000	0,449
22.000	0,663	95.000	0,444
24.000	0,617	100.000	0,436
26.000	0,606	120.000	0,419
28.000	0,595	140.000	0,404
30.000	0,535	160.000	0,392
32.000	0,576	180.000	0,381
34.000	0,567	200.000	0,372
36.000	0,560	250.000	0,355
38.000	0,553	300.000	0,342
40.000	0,545	350.000	0,331
42.000	0,540	400.000	0,322
44.000	0,532	450.000	0,315
46.000	0,527	500.000	0,310
48.000	0,521	600.000	0,302
50.000	0,517	700.000	0,296
55.000	0,505	800.000	0,291
60.000	0,494	900.000	0,289
65.000	0,485	1.000.000	0,288



[Handwritten mark]

Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos
Estado de São Paulo

TABELAS ANEXAS DO DECRETO Nº 1181/70

TABELA "IV"

FATOR VISINHANÇA DO Córrego

CONFORME ARTIGO 13 DESSE DECRETO

No setor l(um), sôbre a faixa determinada na planta de valo
res.....0,20%
Nos demais setores, apenas sôbre uma faixa de 20 metros de
largura, de cada lado do córrego.....0,50%



70

Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos
Estado de São Paulo

TABELAS ANEXAS AO DECRETO Nº 1181/70

TABELA "V"

FATOR OBSOLENCIA

CONFORME ARTIGO 14 DESTE DECRETO

Números de anos	Depreciação física
Até 5 anos.....	0%
de 6 até 10 anos.....	1,5%
de 11 até 15 anos.....	2,0%
de 16 até 20 anos.....	2,5%
de 21 até 25 anos.....	3,0%
de 26 até 30 anos.....	3,5%
de 31 até 40 anos.....	4,0%
de 40 anos em diante.....	5,0%



70

Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos
Estado de São Paulo

DECRETO Nº 1181/70

TABELA DE VALORES

<u>Setor</u>	<u>Setores 2, 3, 5, 6, 7</u>	<u>Setor 4</u>
a - 10,00	a - 6,00	a - 4,00
b - 9,00	b - 5,00	b - 3,00
c - 8,00	c - 4,00	c - 2,00
d - 7,00	d - 3,00	d - 1,50
e - 6,00	e - 2,00	e - 1,00

<u>Setores 8, 11, 13, 14</u>	<u>Setores 9, 10, 12, 15, 16, 17</u>
a - 2,00	a - 1,00
b - 1,50	b - 0,90
c - 1,00	c - 0,80
d - 0,90	d - 0,70
e - 0,80	e - 0,60

<u>Setor 18</u>
a - 0,90
b - 0,80
c - 0,70
d - 0,60
e - 0,50