



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

=DECRETO Nº 1.515, em 30 de outubro de 1.973=

"Dispõe sobre método de apuração de VALORES DE TERRENOS E PREDIOS (CTM)".

O PREFEITO MUNICIPAL DE FERRAZ DE VASCONCELOS, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, na forma do artigo 39 nº "V", do Decreto-Lei Complementar nº 9, de 31 de dezembro de 1.969,

=D E C R E T A=

- ARTIGO 1º - O método de apuração do valor venal dos terrenos e prédios - situados na zona urbana do Município, para fins fiscais é fixada 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 settores 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) 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 Incidentes.
- 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.

(continua....)



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

=DECRETO Nº 1.515/73 - continuação=

- ARTIGO 11 - O fator esquina, só será aplicado nos terrenos situados nos setores Um (1), Dois (2), Três (3), Cinco (5) e Sete (7).
- ARTIGO 12 - O fator VISINHANÇA DE CORREGO, destinado a corrigir os valores de terrenos onde se verifique a existência de cursos d'água, incidirá:
- Nos setores um, dois, três, quatro e seis, sobre as faixas não edificáveis determinadas pelo Departamento de Obras da Prefeitura.
 - Nos demais setores sobre uma faixa de 20 metros de largura ao longo em cada margem dos cursos d'água.
- 1º - O fator visinhança 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 imprevistas, de efeito prolongado ou de ocorrência frequente, só o exame de cada caso, a requerimento do contribuinte, poderá alterar valor apropriado para lançamento.
- ARTIGO 13 - 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 OBSOLENCIA.
- ARTIGO 14 - A área construída será calculada pelo contorno externo das paredes ou pilares, computadas, também, as superfícies denominadas "Terraços descobertos".
- UNICO - Do total das áreas construídas serão desprezadas as frações de metro quadrado.
- ARTIGO 15 - Para determinações do valor unitário das áreas construídas as edificações deverão ser enquadradas registros Tipo de construção.

TIPO - RESIDENCIAS - PRÉDIOS

"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 m2..... C\$ 168,00 -
(cento e sessenta e oito 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 calçamento nas demais. Pisos de cerâmica em pequenas áreas, ladrilhos hidráulicos, tacos ou assoalhos de peroba. Azulejos na cozinha e nos banheiros.

VALOR m2..... C\$ 140,00 -

(continua...)

Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

=DECRETO Nº 1.515/73 - continuação=

"3" - Ausência de revestimento especiais ou em áreas muito -
reduzidas. Caiação interna e externa. Pisos e ladrilhos hi-
draulicos ou cimentados. Banheiros, com máximo de quatro pe-
ças; no corpo do prédio. Fôrro de madeira pintado ou estuque.
Azulejos e pisos de cerâmica em área muito reduzidas.

VALOR m2..... C\$ 112,00

"4" - Pintura externa e interna caiação. Portas tipo calha -
pintadas a óleo. "WC" interno. Pisos de ladrilhos hidrauli-
cos ou cimento, tacos ou assoalho. Fachada simples.

VALOR m2..... C\$ 84,00.

"5" - Casa ainda incompleta. Revestimentos parciais. Pintura
caiação. "WC" externo. Piso cimentados, tacos, assoalhados -
ou atijolados. Instalação elétrica externa, fôrro parcial. Au-
sência de muros de vedação no terreno.

VALOR m2 C\$ 70,00

TIPO - EDIFICIOS COMERCIAIS, LOJAS OU ARMAZENS

"1"- Revestimentos externos: pastilhas, lito, cerâmica ou equi-
valente. Paredes internas com emboço ou reboco. Pintura à -
têmpera. Instalações sanitárias de primeira qualidade.

VALOR m2 C\$ 140,00

"2" - Revestimentos externos e internos bons. Paredes inter-
nas com emboço ou reboco. Caiação. Instalações sanitárias -
normais.

VALOR m2 C\$ 126,00.

"3" - Revestimentos externos e internos simples. Caiação aca-
bamento geral modesto.

VALOR m2 C\$ 112,00

TIPO - EDIFICIOS INDUSTRIAIS

"1" - Construção com características industriais definidas-
Estrutura para vencer largos vãos. Piso concreto. Paredes -
com revestimentos de primeira qualidade e barras impermeabili-
zadas. Dependências destinada a escritórios de acabamento -
esmerado.

VALOR m2..... C\$ 133,00.

"2" - Construção industrial com estrutura para vãos médios .
Piso de concreto. Paredes revestidas. Pé direito até cinco -
metros. Barra impermeabilizadas.

VALOR m2 C\$ 112,00.

"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 C\$ 98,00

"4" - Oficinas ou barrações industriais. Pilares de concreto,
alvenaria ou madeira. Pisos com revestimento. Acabamento sim-
ples. Barra impermeabilizada.



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos


Estado de São Paulo

=DECRETO Nº 1.515/73 - continuação=

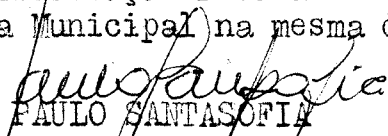
VALOR m2 C\$ 84,00
"5" - Oficinas ou barracões industriais de pequeno porte. Pilares de concreto, alvenaria ou madeira. Pisos em revestimentos. Ausência de paredes de vedação.
VALOR m2 C\$ 56,00

- UNICO - O enquadramento de que trata este artigo, será feito em função da IDENTIDADE do maior número de características das edificações com os tipos da mencionada Tabela.
- ARTIGO 16 - O valor unitário corresponderá a cada tipo de construção será considerado VALOR MEDIO DA EDIFICAÇÃO e abrangerá todas as peças da mesma.
- UNICO - O valor unitário das Edículas e Dependências Externas de Prédios Residenciais e dos porões habitáveis, corresponderá a 40% (quarenta por cento) do valor atribuído à edificação principal.
- ARTIGO 17 - O FATOR ABSOLÊNCIA será determinado pela idade da edificação de acôrdo com a Tabela anexa.
- UNICO - 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 absolência.
- ARTIGO 18 - Nos casos singulares de edificações especiais cujos tipos não se enquadram em qualquer das descrições constantes das Tabelas 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.
- UNICO - As avaliações de que trata este artigo serão objetos de processos isolados, os quais serão submetidos à apreciação e julgamento do Prefeito
- ARTIGO 19 - Este Decreto com suas Tabelas Anexas, entrará em vigor a partir de 1º de janeiro de 1.974, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FERRAZ DE VASCONCELOS, em 30 de outubro de 1.973.


MAKOTO IGUCHI
Prefeito Municipal

Registrado no Departamento de Administração-Divisão de Serviços Gerais e publicado na Portaria Municipal na mesma data.


PAULO SANTASOFIA
Diretor do Departamento de Administração

Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

TABELAS ANEXAS AO DECRETO Nº 1.515/73

TABELA "I"

FATOR PROFUNDIDADE -- Padrão 30 metros a que se refere o artigo 5º 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



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

TABELAS ANEXAS AO DECRETO Nº 1.515/73

=TABELA "I I"=

FATOR ESQUINA

Incidente sobre os terrenos de esquina, conforme artigo
11 deste Decreto..... 1.10



100

Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

TABELAS ANEXAS AO DECRETO Nº 1.515/73

-TABELA "I I I" -

FATOR VISINHANÇA DO CÓRREGO

No setor 1 (um), sobre a faixa determinada na planta de valores..... 0,20
Nos demais setores, apenas sobre uma faixa de 20 metros-de largura, de cada lado do córrego..... 0,50



111

Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

TABELAS ANEXAS AO DECRETO Nº 1.515/73

TABELA "I V"

=FATOR ABSOLENCIA=

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



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

TABELAS ANEXAS AO DECRETO Nº 1.515/73

TABELAS DE VALORES "V"

De que trata o artigo 4º deste Decreto.

SETOR

1 C\$ 25,00
5,7 C\$ 15,00
3 C\$ 12,00
6 C\$ 10,00
2 C\$ 8,00

SETOR

4, 8, 11
13, 14 C\$ 5,00
16, 17

SETOR

9, 10 C\$ 3,00
12, 15

SETOR

18 C\$ 2,00