



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

LEI COMPLEMENTAR Nº 177, de 30 de novembro de 2006.

“Fixa normas de cálculo para apuração do Valor Venal dos terrenos e das construções e dá outras providências.”

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE FERRAZ DE VASCONCELOS, no uso de suas atribuições legais;

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal de
DECRETA e eu PROMULGO a seguinte lei:

Artigo 1º - Fica adotado para lançamento de I.P.T.U. (Imposto Predial e Territorial Urbano), os índices genéricos de valores de terrenos e das construções constantes da planta e das tabelas anexas.

Artigo 2º - O valor de cada terreno será obtido pela multiplicação de sua área pelo valor por metro quadrado fixado na planta genérica de valores a profundidade padrão e, ainda pelos fatores de correção nela constantes das tabelas anexas a presente Lei Complementar.

Artigo 3º - Nos terrenos de forma acentuadamente irregular em que o fator profundidade não constitua meio hábil para apurar o justo valor, será adotada a fórmula Harper-Berrini, representada pela seguinte equação.

$$VT = \sqrt{S(a_1 \times V^2_1 \times p + a_2 \times V^2_2 \times p + \dots + a_n \times V^2_n \times p)}$$

VT= Valor do Terreno

a, a...an= frentes do terreno

V1 V2...Vn= Valores unitários por metro quadrado

p = Profundidade padrão

s = área do terreno

Artigo 4º - A profundidade padrão a que se refere o artigo 2º, fica fixada em 25 (vinte e cinco) metros lineares.

Artigo 5º - Nos terrenos de mais de uma frente serão considerados os valores de cada uma das frentes até a metade da profundidade equivalente.

Parágrafo Único - A regra do presente artigo não se aplica aos terrenos de esquina.



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

Lei Complementar nº 177/2006 – fls.2

Artigo 6º - Nas passagens para pedestre, serão considerados os valores do logradouro que lhe der acesso com 50% (cinquenta por cento) de redução, salvo quando constar valor na planta genérica de valores.

Artigo 7º - Os lotes com frente para ruas ou passagens particulares, terão suas áreas acrescidas de uma parte ideal correspondente à área dessas passagens ou ruas e das áreas destinadas a retorno e proporcionalmente às áreas dos respectivos lotes.

Artigo 8º - No cálculo do valor dos terrenos serão aplicados os seguintes fatores de correção:

- a) Gleba
- b) Profundidade
- c) Esquina
- d) Vizinhança de Córrego

Artigo 9º - Os valores atribuídos aos fatores de correção de que trata o artigo anterior, serão os constantes das tabelas nºs I, II, III e IV, anexas a esta Lei Complementar.

Artigo 10 - Havendo a incidência de mais de um (um) fator de correção sobre o terreno, será aplicado no cálculo do seu valor o produto dos fatores incidentes.

Artigo 11 - O fator gleba será aplicado aos terrenos com área igual ou superior a 14.000 m² (quatorze mil metros quadrados) cuja profundidade equivalente seja igual ou superior a 60 (sessenta) metros lineares.

Parágrafo Único - A aplicação do fator de gleba exclui a aplicação dos demais fatores de correção.

Artigo 12 - O fator profundidade dos terrenos será considerado em função de sua profundidade equivalente, que corresponde à divisão da área do terreno pela maior frente.

Artigo 13 - Nos terrenos de esquina será considerada a profundidade equivalente, obtida pela divisão da área do terreno pela maior frente.

§ 1º - A regra deste artigo não se aplica às esquinas de zonas mistas ou residenciais em que será considerada a profundidade padrão obtida pela divisão da área real do lote.

§ 2º - Nas esquinas serão consideradas frentes, as metragens entre a divisa do terreno com o lote vizinho até o ponto de interseção das frentes.



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

Lei Complementar nº 177/2006 – fls.3

Artigo 14 – Para a obtenção do valor venal dos lotes de esquina, será aplicada a profundidade equivalente obtida pela aplicação dos critérios estabelecidos no artigo anterior, considerando porém, o valor da via de maior valor.

Artigo 15 – Aos terrenos de esquina será aplicado o fator de correção equivalente a 1,20.

Artigo 16 – As áreas encravadas serão consideradas como fundos de áreas ideais determinadas pela projeção das divisas laterais da área até o alinhamento do logradouro mais próximo.

Parágrafo Único – Serão consideradas também áreas encravadas as que possuírem frente para via pública inferior a 1% (um por cento) do total de sua área.

Artigo 17 – Aos terrenos que margearem córregos, será aplicado o fator de correção constante a tabela IV anexa, em relação a sua profundidade equivalente, obtida pela divisão de sua área pela metragem da face ou faces que margearem o córrego.

Parágrafo Único – A face para o córrego será determinada por um seguimento de reta entre os limites das laterais do imóvel.

Artigo 18 – O valor da edificação será o produto da área construída pelo valor unitário do metro quadrado correspondente ao tipo de construção e, ainda, pelo fator de obsolescência, constante da tabela V.

Artigo 19 – Do total das áreas construídas serão desprezadas as frações de metro quadrado.

Artigo 20 – Para a determinação do valor unitário das áreas construídas, as edificações deverão ser enquadradas em um dos tipos de construção constantes da planta genérica de valores.

Parágrafo Único – O enquadramento de que trata este artigo será feito em função do maior número de características das edificações com as dos tipos mencionados na planta genérica de valores.

Artigo 21 – O valor unitário correspondente a cada tipo de construção será considerado o valor médio da edificação e abrangerá todas as peças da mesma.



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

Lei Complementar nº 177/2006 – fls.4

Artigo 22 – O fator obsolescência será determinado pela idade da edificação de acordo com a tabela V anexa.

Parágrafo Único – Quando a edificação sofrer processo de reforma que implique em aumento da sua capacidade de utilização ou enquadramento de tipo padrão superior ao que vinha sendo utilizado, o fator de obsolescência passará a ser contado novamente a partir do ano em que se der a reforma.

Artigo 23 – Poderá ser adotado, a critério do Prefeito, e mediante representação, classificação especial para os tipos de edificação que não se enquadrarem em um dos tipos padrão constantes da tabela da planta genérica de valores.

Artigo 24 – Esta Lei Complementar entrar em vigor a partir de 1º de janeiro de 2007, revogadas as disposições em contrário.

Ferraz de Vasconcelos, 30 de novembro de 2006.



JORGE ABISSAMRA
PREFEITO



ROBINSON FERNANDES MORAES GUEDES
SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA

Registrada na Secretaria Municipal de Administração – Departamento de Administração e publicada no Quadro de Editais do Paço Municipal na mesma data.



ROSELI MORILLA BATISTA DOS SANTOS
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

LEI COMPLEMENTAR Nº 177/2006 – fls.5

TABELA I

FATOR GLEBA

ÁREA M ²	FATOR	ÁREA M ²	FATOR
14.000	A	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	0,633	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	0,595	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



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

LEI COMPLEMENTAR Nº 177/2006 – fls.6

TABELA II

FATOR DE PROFUNDIDADE

METRAGEM	FATOR	METRAGEM	FATOR	METRAGEM	FATOR
20,00	1,10	41,00	0,84	85,00	0,59
20,50	1,09	42,00	0,83	90,00	0,58
21,00	1,08	43,00	0,82	95,00	0,57
21,50	1,07	44,00	0,81	100,00	0,56
22,00	1,06	45,00	0,80	105,00	0,55
22,50	1,05	46,00	0,79	110,00	0,54
23,00	1,04	47,00	0,78	115,00	0,53
23,50	1,03	48,00	0,77	120,00	0,52
24,00	1,02	49,00	0,76	125,00	0,51
24,50	1,01	50,00	0,75	130,00	0,50
25,00	1,00	52,00	0,74	135,00	0,49
26,00	0,99	54,00	0,73	140,00	0,48
27,00	0,98	56,00	0,72	145,00	0,47
28,00	0,97	58,00	0,71	150,00	0,46
29,00	0,96	60,00	0,70		
30,00	0,95	62,00	0,69		
31,00	0,94	64,00	0,68		
32,00	0,93	66,00	0,67		
33,00	0,92	68,00	0,66		
34,00	0,91	70,00	0,65		
35,00	0,90	72,00	0,64		
36,00	0,89	74,00	0,63		
37,00	0,88	76,00	0,62		
38,00	0,87	78,00	0,61		
39,00	0,86	80,00	0,60		
40,00	0,85				



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos
Estado de São Paulo

LEI COMPLEMENTAR Nº 177/2006 - fls.7

TABELA III

ESQUINA – FATOR – 1,20



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

LEI COMPLEMENTAR Nº 177/2006 – fls.8

TABELA IV

VIZINHANÇA DE CÓRREGO

METRAGEM	FATOR
20,00	0,66
20,50	0,67
21,00	0,68
21,50	0,69
22,00	0,70
22,50	0,71
23,00	0,72
23,50	0,73
24,00	0,74
25,00	0,75
26,00	0,76
27,00	0,77
28,00	0,78
29,00	0,79
30,00	0,80
32,00	0,81
34,00	0,82
36,00	0,83
38,00	0,84
40,00	0,85
45,00	0,86
50,00	0,87
55,00	0,88
60,00	0,89



LEI COMPLEMENTAR Nº 177/2006 – fls.9

TABELA V

FATORES OBSOLÊNCIA DAS CONSTRUÇÕES

IDADE DA CONSTRUÇÃO	FATOR
Até 05 anos	1,00
Entre 05 e 10 anos	0,93
Entre 10 e 20 anos	0,86
Entre 20 e 35 anos	0,72
Entre 35 e 50 anos	0,51
Acima de 50 anos	0,30