



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO Nº 5.970, de 29 de dezembro de 2017.

"Institui fatores para fixação das normas de cálculo para apuração do valor venal dos terrenos e das construções e dá outras providências".

JOSÉ CARLOS FERNANDES CHACON, Prefeito da Cidade de Ferraz de Vasconcelos, no uso de suas atribuições legais, vem através deste regulamentar os fatores previstos no artigo 12, § 3º, inciso VI, da Lei Complementar nº 320, de 2 de outubro de 2017;

DECRETA:

Art. 1º. Fica adotado os fatores genéricos de valores de terrenos e de construções constantes da planta e das tabelas anexas.

Art. 2º. O valor de cada terreno será obtido pela multiplicação de sua área pelo valor venal base do metro quadrado fixado na planta para a profundidade padrão e, ainda pelos fatores de correção constantes das tabelas anexas ao presente Decreto.

Parágrafo Único. Da área total de cada terreno será desprezada qualquer fração de metro quadrado.

Art. 3º. A profundidade padrão a que se refere o artigo 2º, fica fixada em 25 metros lineares.

Art. 4º. 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.

Art. 5º. Nas passagens para pedestres, serão considerados os valores base do logradouro que lhe der acesso com 50% (cinquenta por cento) de redução, salvo quando constar valor na planta genérica de valores.

Art. 6º. Os lotes com frente para ruas ou passagens particulares, terão suas áreas acrescidas de uma parte ideal, correspondente às áreas dessas passagens ou ruas e das áreas destinadas a retorno e proporcionalmente às áreas dos respectivos lotes.

Art. 7º. No cálculo do valor dos terrenos serão aplicados os seguintes fatores de correção:



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 5.970/2017 – fls.2

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

Art. 8º. Os valores atribuídos aos fatores de correção de que trata o artigo anterior, serão os constantes das Tabelas I, II, III e IV, anexas a este Decreto.

Art. 9º. Havendo incidência de mais de 1 fator de correção sobre o terreno, será aplicado no cálculo do seu valor o produto dos fatores incidentes.

Art. 10. O fator gleba será aplicado aos terrenos com área igual ou superior a 14.000 metros quadrados, cuja profundidade equivalente seja igual ou superior a 60 metros lineares.

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

Art. 11. O fator profundidade dos terrenos será obtido em função de sua profundidade equivalente, que corresponde ao quociente da divisão de sua área pela extensão das frentes.

Art. 12. 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 obtidas 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.

Art. 13. Para obtenção do valor venal dos lotes de esquina, será aplicada a profundidade equivalente obtida pela aplicação dos critérios estabelecidos no artigo anterior, considerado porém, o valor base da via de maior valor.

Art. 14. Aos terrenos de esquina será aplicado o fator de correção equivalente a 1,20.

Art. 15. 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.



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 5.970/2017 – fls.3

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

Art. 16. Aos terrenos que margearem córregos, será aplicado o fator de correção constante na Tabela IV, em relação à 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.

Art. 17. 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 obsolência, constante da tabela V.

Art. 18. No total das áreas construídas serão desprezadas as frações de metro quadrado.

Art. 19. Para a determinação do valor unitário das áreas construídas, as edificações deverão ser enquadradas em um dos tipos de construção constantes da planta genérica.

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 tabela.

Art. 20. O valor unitário correspondente a cada tipo de construção será considerado o valor médio da edificação e abrangerá todas as peças da mesma.

Art. 21. O fator de obsolência será determinado pela idade da edificação de acordo com a tabela V.

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 obsolência passará a ser contado novamente a partir do ano em que se der a reforma.

Art. 22. Poderá ser adotada, a critério do Prefeito, e mediante representação, classificação especial para tipos de edificação que não se enquadrem em um dos tipos padrão constantes da planta genérica.



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 5.970/2017 – fls.4

Art. 23. Este Decreto entra em vigor a partir da data de sua assinatura, revogadas as disposições em contrário.

Palácio da Uva Itália, 29 de dezembro de 2017.

JOSÉ CARLOS FERNANDES CHACON
PREFEITO

CLAUDINEI VALDEMAR GALO
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE GOVERNO

Registrado no Departamento de Administração da Secretaria Municipal de Administração, e publicado no Quadro de Avisos do Paço Municipal e no Boletim Oficial Municipal.

SILVANA FRANCI NETE DA SILVA
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE FAZENDA



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 5.970/2017 – fls.5

**TABELA I
FATOR GLEBA**

ÁREA M2	FATOR
14.000	A
15.000	0,707
16.000	0,684
18.000	0,663
20.000	0,646
22.000	0,633
24.000	0,617
26.000	0,606
28.000	0,595
30.000	0,595
32.000	0,576
34.000	0,567
36.000	0,560
38.000	0,553
40.000	0,545
42.000	0,540
44.000	0,532
46.000	0,527
48.000	0,521
50.000	0,517
55.000	0,505
60.000	0,494
65.000	0,485

ÁREA M2	FATOR
70.000	0,476
75.000	0,469
80.000	0,461
85.000	0,454
90.000	0,449
95.000	0,444
100.000	0,436
120.000	0,419
140.000	0,404
160.000	0,392
180.000	0,381
200.000	0,372
250.000	0,355
300.000	0,342
350.000	0,331
400.000	0,322
450.000	0,315
500.000	0,310
600.000	0,302
700.000	0,296
800.000	0,291
900.000	0,289
1.000.000	0,288



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 5.970/2017 – fls.6

**TABELA II
FATOR 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

Decreto nº 5.970/2017 – fls.7

TABELA III

ESQUINA	FATOR	1,20
---------	-------	------

**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



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 5.970/2017 – fls.8

TABELA V
FATORES DE OBSOLÊNCIA DAS CONSTRUÇÕES

IDADE DA CONSTRUÇÃO	FATOR
ATÉ 5 ANOS	1,00
DE 5 A 10 ANOS	0,93
DE 11 A 20 ANOS	0,86
DE 21 A 35 ANOS	0,72
DE 36 A 50 ANOS	0,51
ACIMA DE 50	0,30