



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

=DECRETO Nº 1.071, em 12 de dezembro de 1969=

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

HUGO MAZZUCCA, Prefeito Municipal de Ferraz de Vasconcelos, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

=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 Zona Central, Primeira, Segunda, Terceira, Quarta, Quinta e Sexta Zonas, 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 as zonas discriminadas 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 do córrego, digo, 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 profundidade dos terrenos será obtido em -- função de sua profundidade equivalente que corres--
- (segue....)



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

ponde ao quociente da área pela extensão da ou das frentes.

- ARTIGO 10 - O fator esquina só incidirá nas esquinas formadas por cruzamentos de dois ou mais logradouros distintos.
- ARTIGO 11 - O fator Gleba somente será aplicado aos terrenos - com igual ou superior a 14.000, com profundidade e equivalente ou superior a 60 metros.
- ARTIGO 12 - O fator esquina, só será aplicado nos terrenos situados na zona central, primeira e segunda zona.
- ARTIGO 13 - O fator VISINHANÇA DE CÓRREGO, destinado a corrigir os valores de terrenos onde se verifique a existência de cursos d'água, incidirá:
- a) Na zona central-sobre as faixas não edificáveis determinadas pelo Departamento de Obras da Prefeitura.
 - b) Nas demais zonas-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, abrangê a desvalorização motivada pela ocorrência e 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 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 ABSOLUTIA.
- 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 - RESIDÊNCIAS - PRÉDIOS

"A"-Revestimentos especiais nas fachadas, serralhas finas, pintura interna externa à tempera, 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.....R\$.120,00
(cento e vinte cruzeiros novos)

(segue)



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

"B"-Revestimento externo especiais em áreas reduzidas Terraços de pequenas dimensões. Serralherias comum. Pintura interna e externa com meia tempera nas principais peças e caiação nas demais. Pisos de cerâmica em pequenas áreas, ladrilhos hidráulicos, tacos ou as soalhos de peroba. Azulejos na cozinha e nos banheiros VALOR m2.....R\$ 100,00

"C"-Ausência de revestimento especiais ou em áreas muito reduzidas. Caiação interna e externa. Pisos e ladrilhos hidráulicos ou cimentados. Banheiros, com máximo de quatro peças; no corpo do prédio. Forro de madeira pintada ou estuque. Azulejos e pisos de cerâmica em áreas muito reduzidas. VALOR m2.....R\$ 80,00

"D"-Pintura externa e interna caiação. Portas tipo calha, pintadas a óleo. "WC" interno. Pisos de ladrilhos hidráulicos ou cimento, tacos ou assoalho. Fachada simples. VALOR m2.....R\$ 60,00

"E"-Casa ainda incompleta. Revestimentos parciais. Pintura caiação. "WC" externo. Pisos cimentados, tacos, assoalhados ou atijolados. Instalação elétrica externa. Forro parcial. Ausência de muros de vedação no terreno. VALOR m2.....R\$ 50,00

TIPO - EDIFÍCIOS APARTAMENTOS

"A"-Revestimentos externos especiais, Serralherias finas, Esquadrias de madeira de primeira qualidade. Pintura a tempera ou a base de gesso. Pisos de granilite, mármore, pastilhas, cerâmicas ou especiais. Banheiros e cozinha com azulejos de primeira qualidade e acabamentos especiais. Estrutura de concreto armado

Com elevador: valor m2.....R\$ 120,00
Sem elevador: m2.....R\$ 110,00

"B"-Revestimentos especiais em pequenas áreas das fachadas. Piso de ladrilhos hidráulicos, ou cerâmicas em áreas reduzidas. Pintura caiação. Azulejos comum

Com elevador: valor m2.....R\$ 100,00
Sem elevador: valor m2.....R\$ 80,00

TIPO - EDIFÍCIOS COMERCIAIS, LOJAS OU

ARMAZENS

"A"-Revestimentos externos: pastilhas, lito, cerâmica ou equivalentes. Paredes internas com emboço ou reboço. Pintura a tempera. Instalações sanitárias de primeira qualidade. VALOR m2.....R\$ 100,00

"B"-Revestimentos externos e internos bons. Paredes internas com emboço ou reboço. Caiação. Instalações sanitárias normais. VALOR m2.....R\$ 90,00

"C"-Revestimentos externos e internos simples. Caiação,

(segue.....)



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

acabamento geral modesto.

Valor m2.....Ncr\$ 80,00

TIPO - ESCRITÓRIOS

"A" - Revestimentos externos especiais. Serralheria fina. Esquadrias de madeira de primeira qualidade. Pintura a tempera ou base de gesso. Pisos de granilite, pastilhas, cerâmica ou especiais. Azulejos de primeira qualidade nos sanitários. Estrutura de concreto armado. Com elevador: valor m2.....Ncr\$ 100,00
Sem elevador: valor m2.....Ncr\$ 90,00
"B" - Revestimentos especiais em pequenas áreas da fachada. Pisos de ladrilhos hidráulicos ou cerâmica em áreas reduzidas. Caiçã. Com elevador: Valor m2.....Ncr\$ 80,00
Sem elevador: Valor m2.....Ncr\$ 70,00

TIPO - EDIFÍCIOS INDUSTRIAIS

"A" - Construção com características industriais definidas. Estrutura para vencer largos vãos. Piso concreto. Paredes com revestimentos de primeira qualidade e barras impermeabilizadas. Dependências destinada a escritórios de acabamento esmerado. Valor m2.....Ncr\$ 95,00
"B" - Construção industrial com estrutura para vãos médios. Piso de concreto. Paredes revestidas. Pé direito até cinco metros. Barra impermeabilizadas. Valor m2.....Ncr\$ 80,00
"C" - 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.....Ncr\$ 70,00
"D" - Oficinas ou barracões industriais. Pilares de concreto, alvenaria ou madeira. Pisos com revestimento. Acabamento simples. Barra impermeabilizada. Valor m2.....Ncr\$ 60,00
"E" - Oficinas ou barracões industriais de pequeno porte. Pilares de concreto, alvenaria ou madeira. Pisos em revestimentos. Ausência de paredes de vedação. Valor M2.....Ncr\$ 40,00

único

ARTIGO 17º

1º

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

(continua.....)



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos

Estado de São Paulo

- § 2º - Nos casos dos tipos D e E, dos telheiros ligados ao prédio corresponderão a 50% (cinquenta por cento) do valor atribuído à edificação principal.
- 18 - O FATOR ABSOLÊNCIA será determinado pela idade da edificação de acordo com a Tabela aneja.
- 19 - 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 obsolescência.
- 20 - 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.
- 21 - As avaliações de que trata este artigo serão objetos de processos isolados, os quais serão submetidos à apreciação da junta de Recursos Fiscais.
- 22 - Este Decreto entrará em vigor na data de 1º de janeiro de 1970, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FERRAZ DE VASCONCELOS, em 12 de dezembro de 1969. =

Hugo Mazzuca

=HUGO MAZZUCA=
=Prefeito Municipal=

Arquivado na Divisão do Expediente e publicação na Portaria Municipal na data.

C. A. Araújo

=CILIA AUGUSTA DE ARAUJO=
=Chefe da Divisão do Expediente=



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos
Estado de São Paulo

TABELAS ANEXAS AO DECRETO Nº 1071/69

TABELA "I"

FATOR PROFUNDIDADE - Padrão 30 metros
a que se refere ao artigo 9º deste de-
creto

Profun- didade em metros	Fatôr	Profun- didade em metros	Fatôr	Profun- didade em metros	Fatôr
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	0,70	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



103

Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos
Estado de São Paulo

TABELAS ANEXAS DO DECRETO Nº 1071/69

=TABELA "II"=

FATÔR ESQUINA

Incidente sôbre os terrenos de esquina, conforme ar
tigo 12 dêste Decreto.....1,10%



104

Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos
Estado de São Paulo

=TABELAS ANEXAS AO DECRETO Nº 1071/69=

=TABELA "III"=

FATÔR - GLEBA

A QUE SE REFERE O ARTIGO 9º DÊSTE DECRETO

Área em Metros Quadrados	Fatôr	Área em Metros Quadrados	Fatôr
De 14.000		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



Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos
Estado de São Paulo

TABELAS ANEXAS DO DECRETO Nº 1071/69

=TABELA "IV"=

FATOR VISINHANÇA DO CÓRREGO

Na zona central, sobre a faixa determinada na planta
de valores.....0,20%
Nas demais zonas, apenas sobre uma faixa de 20 me
tros de largura, de cada lado do córrego.....0,50%



106

Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos
Estado de São Paulo

TABELAS ANEXAS AO DECRETO Nº 1071/69

=TABELA "V"=

=FATOR OBSOLÊNCIA=

Número 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

DECRETO Nº 1071/69

PLANTA DE VALORES BASE "TERRITORIAL" POR ZONA E METRO QUADRADO

ZONA CENTRAL

- A - NCr\$.10,00
- B - NCr\$. 9,00
- C - NCr\$. 8,00

1ª ZONA

- A - NCr\$. 8,00
- B - NCr\$. 7,00
- C - NCr\$. 6,00

2ª ZONA

- A - NCr\$.6,00
- B - NCr\$.5,00
- C - NCr\$.4,00

3ª ZONA

- A - NCr\$. 4,00
- B - NCr\$. 3,00
- C - NCr\$. 2,00

4ª ZONA

- A - NCr\$.2,00
- B - NCr\$.1,50
- C - NCr\$.1,00

5ª ZONA

- A - NCr\$. 1,00
- B - NCr\$. 0,90
- C - NCr\$. 0,80

6ª ZONA

- A - NCr\$.0,70
- B - NCr\$.0,60
- C - NCr\$.0,50