



# Prefeitura Municipal de Jacupiranga

« A MINA DO VALE »  
ESTADO DE SÃO PAULO

- DECRETO - Nº 396, DE 13 DE DEZEMBRO DE 1.991 -

DISPÕE SOBRE CRITÉRIOS DE APURAÇÃO DO VALOR VENAL DOS IMÓVEIS PARA EFEITO DE CÁLCULO DOS IMPOSTOS SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA.

LONGINO DA CUNHA, Prefeito Municipal de Jacupiranga, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais;

## D E C R E T A:

ARTIGO 1º - Os critérios de apuração do Valor Venal dos Imóveis, para efeito de cálculo dos impostos sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, são fixados por este decreto.

ARTIGO 2º - O valor de cada terreno será obtido pela multiplicação de sua área pelo valor básico unitário do metro quadrado (m<sup>2</sup>), aplicando os correspondentes fatores de correção.

ARTIGO 3º - Os valores básicos unitários do metro quadrado (m<sup>2</sup>) dos terrenos são os constantes da Planta Genérica de Valores, Lei Municipal nº 356, de 13/12/1991.

ARTIGO 4º - No cálculo do valor dos terrenos serão aplicados os seguintes Fatores de correção:

- I - Fator Profundidade (FP);
- II - Fator Testada (FT);
- III - Fator Topografia (FTo);
- IV - Fator Situação (FS);
- V - Fator Pedologia (FPe);
- VI - Fator Gleba (FG);

ARTIGO 5º - O Fator Profundidade dos terrenos será obtido em função de sua profundidade equivalente (PE), que corresponderá ao quociente de área pela extensão de sua testada principal, e os coeficientes são os constantes da tabela a seguir:



# Prefeitura Municipal de Jacupiranga

“ A MINA DO VALE ”  
ESTADO DE SÃO PAULO

- DECRETO - Nº 396, DE 13 DE DEZEMBRO DE 1.991 -

Fls.02

PROFUNDIDADE	COEFICIENTE
de 20.00 à 30.00 ml	1,00
de 10.00 à 20.00 ml	$\sqrt{\frac{PE}{20}}$
de 10.00 ml	0,71
de 30.00 à 60.00 ml.	$\sqrt{\frac{30}{PE}}$
acima de 60.00 ml.	0,71

Profundidade Equivalente (PE) =  $\frac{\text{Área do Terreno}}{\text{Testada Principal}}$

ARTIGO 6º - O Fator Testada dos terrenos será obtido em função de sua testada principal e corresponderá à raiz quarta do quociente da testada principal pela testada padrão 10m (Dez metros) e os coeficientes são os constantes da tabela a seguir:

TESTADA PRINCIPAL	COEFICIENTE
de 5.00 à 20.00 ml	$\sqrt[4]{\frac{T.Principal}{T.Padrão}}$
até 5.00 ml	0,84
acima de 20.00 ml	1,19

ARTIGO 7º - O Fator Topografia, será atribuído ao terreno conforme as características do relevo de seu solo, conforme tabela a seguir:



# Prefeitura Municipal de Jacupiranga

« A MINA DO VALE »  
ESTADO DE SÃO PAULO

- DECRETO - Nº 396, DE 13 DE DEZEMBRO DE 1.991 -

Fls. 03

TOPOGRAFIA	FATOR
Plano	1,00
Aclive	0,90
Declive	0,70
Topografia Irregular	0,80

ARTIGO 8º - O Fator Situação será atribuído ao imóvel conforme sua situação mais ou menos favorável dentro da quadra, conforme tabela a seguir:

SITUAÇÃO	FATOR
Uma frente	1,00
Esquina - 02 Frentes	1,10
Esquina - mais de 02 frentes	1,20
Encravado/Vila	0,80

ARTIGO 9º - O Fator Pedologia será aplicado conforme características do solo, conforme a tabela a seguir:

PEDOLOGIA DO TERRENO	FATOR
Alagado	0,60
Inundável	0,70
Rochoso	0,80
Arenoso	0,90
Normal	1,00
Combinação dos demais	0,80

ARTIGO 10 - O Fator Gleba dos terrenos será obtido em função de sua área e corresponderá à raiz quadrada do quociente de 5.000 pela área de cada terreno, conforme fórmula a seguir:

Fator Gleba

$$= \sqrt{\frac{5.000}{\text{área do terreno}}}$$



# Prefeitura Municipal de Jacupiranga

« A MINA DO VALE »  
ESTADO DE SÃO PAULO

- DECRETO nº 396, DE 13 DE DEZEMBRO DE 1.991 -

Fls.04

Parágrafo Primeiro - O Fator Gleba somente será aplicado nos terrenos com área superior a 5.000 metros quadrados.

Parágrafo Segundo - Quando da utilização do Fator Gleba não serão utilizados os Fatores Profundidade, Testada, Topografia, Situação e Pedologia.

ARTIGO 11 - A fórmula para cálculo da fração ou parte ideal, para efeito de cadastramento e lançamento do IPTU, das unidades imobiliárias autônomas edificadas, não caracterizando desdobramento ou desmembramento da área:

a) CÁLCULO DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO

- 1 - Somatória das áreas edificadas existentes na área total do terreno.
- 2 - Divisão da área total do terreno pela somatória do item 1(acima), resultando num coeficiente.
- 3 - Multiplicação do coeficiente encontrado pela área construída de cada unidade edificada, apurando assim a fração ideal de terreno correspondente a cada unidade imobiliária autônoma edificada.

FÓRMULA PARA CÁLCULO DE TESTADA CORRESPONDENTE ÀS FRAÇÕES ENCONTRADAS NO ÍTEM "A" (ACIMA).

- 1 - Somatória das testadas principal e secundárias quando houver edificação com frente para mais de uma via pública, dividido pela área total de terreno, apurando-se um coeficiente.
- 2 - Multiplicação do coeficiente pela área quadrada de terreno de cada unidade fracionada, apurada nos moldes do item "A", (acima), encontrando assim, a testada ideal correspondente a cada unidade imobiliária autônoma.

ARTIGO 12 - No caso de terrenos, que os critérios de avaliação possam



# Prefeitura Municipal de Jacupiranga

« A MINA DO VALE »  
ESTADO DE SÃO PAULO

- DECRETO - Nº 396, DE 13 DE DEZEMBRO DE 1.991 -

Fls.05

conduzir resultados inadequados ou injustos, poderá ser efetuada avaliação especial que será submetida à apreciação do Senhor Prefeito Municipal.

ARTIGO 13 - O valor da edificação será obtido pela multiplicação de de sua área pelo valor básico unitário do metro quadrado ( $m^2$ ), correspondente ao tipo e classificação, aplicado o fator de correção relativo ao estado de conservação.

Parágrafo Primeiro - A área construída será calculada pelo contorno externo das paredes ou pilares da edificação.

Parágrafo Segundo - Na impossibilidade de obtenção de dados exatos sobre o imóvel, a divisão de tributos poderá arbitrá-la.

Parágrafo Terceiro - Fica concedida uma tolerância de até 05 (cinco) metros quadrados de diferença entre o projeto aprovado e o levantamento efetuado em campo, para efeito de tributação.

ARTIGO 14 - Os valores unitários do metro quadrado ( $m^2$ ), corresponde ao tipo e classificação da edificação, são os constantes da Planta Genérica de Valores, Lei Municipal nº 356, de 13/12/1.991.

ARTIGO 15 - Para determinação do valor básico unitário do metro quadrado ( $m^2$ ) de construção, as mesmas serão enquadradas nas seguintes categorias:

1 - Edificação de uso Residencial:

1.1 Luxo;

1.2 Boa;

1.3 Média;

1.4 Simples;

1.5 Precária;

2 - Edificação do tipo Apartamento:



# Prefeitura Municipal de Jacupiranga

« A MINA DO VALE »  
ESTADO DE SÃO PAULO

- DECRETO - Nº 396, DE 13 DE DEZEMBRO DE 1.991 -

Fls.06

- 2.1 Luxo;
- 2.2 Boa;
- 2.3 Média;
- 2.4 Simples;

3 - Edificação de uso Comercial/Serviços:

- 3.2 Boa;
- 3.3 Média;
- 3.4 Simples;
- 3.5 Precária;

4 - Edificação de uso Industrial:

- 4.2 Boa;
- 4.3 Média;
- 4.4 Simples;
- 4.5 Precária;

5 - Edificação Galpão/Telheiro:

- 5.2 Boa;
- 5.3 Média;
- 5.4 Simples;
- 5.5 Precária;

6 - Edificação de uso Misto:

- 6.1 Luxo;
- 6.2 Boa;
- 6.3 Média;
- 6.4 Simples;
- 6.5 Precária;

ARTIGO 16 - Para efeito de enquadramento a que se refere o artigo anterior, as categorias das edificações ficam assim caracterizadas:

Luxo: Construções isoladas e recuadas, jardim decorativo ,



# Prefeitura Municipal de Jacupiranga

« A MINA DO VALE »  
ESTADO DE SÃO PAULO

- DECRETO - Nº 396, de 13 DE DEZEMBRO DE 1.991 -

Fls.07

dependências completas, riqueza dos materiais empregados e preocupação arquitetônica.

Boa: Construções isoladas/conjugadas e recuadas, jardim decorativo, dependências incompletas, materiais empregados de boa qualidade e preocupação arquitetônica.

Média: Construções isoladas/ conjugadas/geminadas, jardim comum, dependências incompletas materiais empregados de razoável qualidade.

Simple: Construções isoladas/conjugadas/geminadas, sem jardim sem dependências e materiais empregados de simples - qualidade.

Precária: Construções isoladas/conjugadas/geminadas, sem jardim, sem dependências e materiais empregados de má qualidade.

ARTIGO 17 - O Fator Conservação corresponderá à conservação aparente da edificação e os coeficientes são os constantes da tabela a seguir:

Conservação	Coefficiente
Má	0,80
Média	0,90
Boa	1,00

ARTIGO 18 - Nos casos singulares de edificação especiais, onde os critérios de avaliação possam conduzir a resultado inadequado ou injustos, poderá ser efetuada avaliação especial, que será submetida à apreciação do Senhor Prefeito Municipal.

ARTIGO 19 - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos a partir de 1º de janeiro de 1.992, revogadas as disposições em contrário.

REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE E CUMPRA-SE



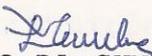
# Prefeitura Municipal de Jacupiranga

« A MINA DO VALE »  
ESTADO DE SÃO PAULO

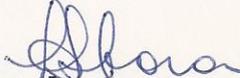
- DECRETO: - Nº 396, DE 13 DE DEZEMBRO DE 1.991 -

Fls.08

Prefeitura Municipal de Jacupiranga, 13 de dezembro de 1.991.

  
LONGINO DA CUNHA  
Prefeito Municipal

Registrado e Publicado no Setor Administrado da Prefeitura Municipal de Jacupiranga, aos 13 de dezembro de 1.991.-

  
Laura de Souza Lara  
Enc.do Setor Administrativo