



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE PRUDENTE

D-E-C R E T O Nº 5.739/85

Estabelece o sistema de Avaliação dos Imóveis no Município e dá ou tras Providências.

VIRGILIO TIEZZI JUNIOR, Prefeito Municipal ' de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, no exercício de suas atri**u** buições.

CONSIDERANDO o disposto no Artigo 95 da Lei 2.371 de 10 de dezembro de 1.984 que institui o Código Tributário do Município de Presidente Prudente.

D E C R E T A:

CAPITULO I

Disposições Preliminares

Art. 1º - O Sistema de Avaliação dos Imóveis urbanos no Município ~~Como~~ prevê o Código Tributário em vigor, fica estabelecido por este decreto e seus anexos.

Art. 2º - O valor venal dos imóveis será determinado pela fórmula:

$VI = VT + VE$, onde

VI - Valor venal do imóvel

VT - Valor do Terreno

VE - Valor da edificação

CAPITULO II

Valor do Terreno

Art. 3º - O valor do terreno será calculado de acordo com os critérios

Virgílio Tiezzi Junior





PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE PRUDENTE

e fórmulas seguintes:

I - para terrenos com área igual ou menor que 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

VT = K.G.F.C.FI, onde

VT - valor do terreno

K - fator de valorização, segundo o local onde ^{situa} ~~se situa~~ o imóvel

G - fator geométrico: função da área, testada e profundidade padrão

F - fator número de frentes do lote

C - fator de correção topográfica, pedológica ou outros fatores definidos tecnicamente

FI - fração ideal da unidade autônoma

II - para os terrenos com mais de 10.000 m² (dez mil metros quadrados) de área.

VT = AC $\frac{K}{P}$. FI, onde

AC - área corrigida, conforme tabela I.

P - profundidade padrão do imóvel para o local onde es tá situado.

Art. 49 - Os elementos das fórmulas de que tratam os itens do artigo anterior, serão determinados, obedecidas as instruções deste artigo:

I - fator de valorização em cruzeiros (K)

K = $\frac{M}{Tp}$, onde

M --

M - Média dos valores dos terrenos, encontrada para determinado local.

Tp - Testada padrão para a área

II - fator geométrico (G)

G = $\frac{A.T}{P}$, onde

A - área do terreno (até 10.000 m²)

T - Testada do terreno

P - Profundidade padrão do imóvel para o local onde está situado





PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE PRUDENTE

III - fator F, referente ao número de frentes que tenha o terreno, determinado pela tabela II;

IV - fator C, que trata da correção topográfica, pedológica, ou outros fatores conforme tabela III;

V - fator FI, fração ideal da unidade imobiliária autônoma.

§ 1º - Serão consideradas como unidades ou dependências com economia autônoma, os apartamentos, salas, lojas em edifícios, ou ainda edificações que independentemente de sua característica original, seja utilizada como residência, comércio, indústria, serviço ou qualquer outro uso, ainda que não se encontre isoladamente no mesmo lote de terreno.

§ 2º - Entende-se por fração ideal a participação da unidade autônoma, no valor do terreno, isto é a fração ideal é proporcional à área da referida unidade; o valor da fração ideal será obtido da seguinte forma:

I - Valor da fração ideal = FI (fator fração ideal) vezes VT (valor do terreno), ou:

$$\text{Valor da fração ideal} = FI.VT$$

II - O fator fração ideal, FI, é encontrado da seguinte maneira:

$$FI = \frac{a}{A}, \text{ onde}$$

a -- área da unidade autônoma

A - área total do prédio (edifícios de apartamentos ou escritórios por exemplo) ou somatório das áreas dos prédios existentes em um único lote de terreno.

CAPITULO III

Valor da Edificação

Art. 5º - O valor da edificação será determinado da seguinte forma:

$$VE = A.Vu. Dc. Fa. H, \text{ onde}$$

VE - Valor da edificação

Handwritten signature





PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE PRUDENTE

- A - área construída coberta, compreendendo, além da área da edificação principal, as áreas de dependências externas
- Vu - Valor do metro quadrado de construção, por tipo e categoria da edificação, segundo tabelas IV a VI.
- Dc - Fator de depreciação da edificação, segundo o seu estado de conservação, conforme tabela VII.
- Fa - Fator de alinhamento e localização da unidade no lote de terreno, definido na tabela VIII.
- H - Fator de localização vertical da unidade no prédio (situação da unidade nos andares de um prédio), conforme consta na tabela IX.

Art. 6º - Ficam aprovadas as tabelas nº I a IX e a planta de valores anexas a este decreto, para serem utilizadas na avaliação dos imóveis.

§ 1º - Nas divisas de zonas, o fator K será o de maior valor.

§ 2º - Os percentuais e valores constantes das tabelas de que trata este artigo, poderão ser modificados ou substituídos nos exercícios seguintes, a critério do órgão de Planejamento e da Secretaria da Fazenda.

Art. 7º - Será aprovado por Portaria, o Manual do Sistema de avaliação e os métodos de trabalho para aplicação deste Decreto.

Art. 8º - Os casos omissos no sistema de avaliação imobiliária serão resolvidos pelo órgão competente, tomando-se por base os trabalhos do Cadastro Técnico Municipal.

Art. 9º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Presidente Prudente, Paço Municipal "Florivaldo Leal", aos
23 de dezembro de 1.985 .

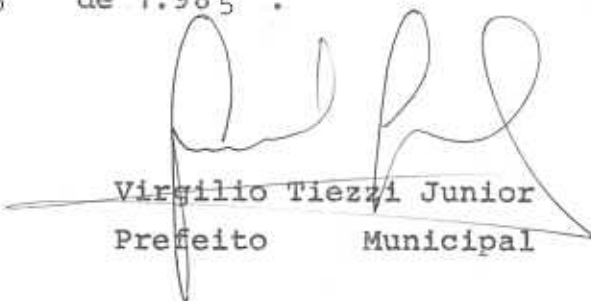

Virgílio Tiezzi Junior
Prefeito Municipal

TABELA I - VALORES PARA CORREÇÃO DE ÁREAS ACIMA DE 10.000 m²

Área (m ²) até:	Fator	Área (m ²) até	fator
10.000	-	70.000	0,437
12.000	0,746	75.000	0,429
14.000	0,720	80.000	0,422
16.000	0,695	85.000	0,413
18.000	0,670	90.000	0,408
20.000	0,645	95.000	0,401
22.000	0,625	100.000	0,396
24.000	0,606	120.000	0,380
26.000	0,590	140.000	0,368
28.000	0,575	160.000	0,357
30.000	0,562	180.000	0,348
32.000	0,553	200.000	0,339
34.000	0,542	250.000	0,323
36.000	0,532	300.000	0,315
38.000	0,523	350.000	0,310
40.000	0,515	400.000	0,307
42.000	0,507	450.000	0,303
44.000	0,502	500.000	0,300
46.000	0,495	600.000	0,297
48.000	0,487	700.000	0,295
50.000	0,480	800.000	0,293
55.000	0,467	900.000	0,290
60.000	0,457	1.000.000	0,288
65.000	0,447	ou mais	

1307

TABELA II - FATOR F. DE VALORIZAÇÃO PELO NÚMERO DE FRENTES

1. Uma Frente	1,0
2. Duas Frentes	1,0
3. Três Frentes	1,1
4. Quatro Frentes	1,2

TABELA III - FATOR C. DE CORREÇÃO TOPOGRÁFICA E PEDOLÓGICA

1. Plano	1,0
2. Aclive	1,0
3. Declive	0,9
4. Irregular	0,8
5. Desnível Acima	1,0
6. Desnível Abaixo	0,8
7. Normal	1,0
8. Alagado	0,5
9. Inundável.....	0,6
10. Rochoso.....	0,6
11. Aterro Sanitário	0,6
12. Com erosão.....	0,6

TABELA V - INTERVALOS DAS CATEGORIAS, SEGUNDO O CRITÉRIO DE PONTOS

A - Casa e loja

Categoria	pontos
Precário.....	até 150
Popular.....	de 151 a 280
médio.....	de 281 a 340
Fino.....	de 341 a 430
luxo.....	acima de 430

B - Apartamento, escritório, Indústria e Especial



Categoria	Pontos
Popular.....	até 250
Médio.....	de 251 a 340
Fino.....	de 341 a 430
Luxo.....	acima de 430

C - Telheiro

Categoria	Pontos
Precário.....	até 150
Popular.....	de 151 a 250
Médio.....	acima de 250

D - Galpão

Categoria	Pontos
Precário.....	até 150
Popular.....	de 151 a 250
Médio.....	de 251 a 340
Fino.....	acima de 340

TABELA VI - CATEGORIAS DAS EDIFICAÇÕES E SUAS CARACTERÍSTICAS

1.) Características da Categoria PRECÁRIO: sem revestimento externo e interno; sem pintura alguma externa e - interno; piso de terra batida; ausência de forro; sem instalações elétrica e sanitária; estrutura de madeira simples ou taipa; cobertura em telha de barro comum, tipo francesa ou paulista; esquadrias em madeira de qualidade inferior ou rústica.

2.) Características da Categoria POPULAR: revestimento interno e externo a reboco, acabamento interno em - pintura a base de cal hidratada; piso em tijolo ou cimento - simples; forro em chapas; com instalações aparente e instalação sanitária interna simples ou fora da edificação principal; estrutura de alvenaria simples ou de madeira disposta - em vigas e treliças, com cobertura em telhas comuns ou amianto; esquadrias em madeira padrão ou ferro.

Handwritten signature

3.) Características da Categoria MÉDIO: revestimento interno e externo em massa corrida em cima de reboco; pintura externa e interna com tinta comum, piso de madeira tipo assoalho - ou cimento alisado; forro de estuque ou de madeira trabalhada; - instalação elétrica semi-embutida; instalação sanitária simples - e interna, estrutura em alvenaria com concreto; cobertura de cimento amianto; esquadrias de ferro.

4.) Característica da Categoria FINO: revestimento - interno e externo em material cerâmico tipo pastilhas, lajotas, - azulejos; acabamento em pintura a tinta lavável do tipo óleo ou - latex; piso de taco ou borracha em placas, etc; forro em laje de alvenaria; instalação elétrica semi-embutida; instalação sanitária completa apresentando pia, vaso, bidê e banheira; estrutura - em concreto armado, metálica ou madeira especial; cobertura de - laje ou telhas de 1ª qualidade; esquadrias de madeira especial - ou ferro trabalhado.

5.) Característica da Categoria LUXO: revestimento - interno e externo em materiais nobres, tais como granitos, mármo - res, lambris de madeira; acabamento interno e externo com aplica - ção de pedras, mármore, etc.; piso de cerâmica ou taco de madei - ra de lei; forro em laje de concreto armado ou tipos especiais, - anti-térnicos; instalações elétricas embutidas na parede, mais - de uma instalação sanitária completa; estrutura de material espe - cial ou metais trabalhados; cobertura especial; esquadrias da - melhor especificação.

NOTA: As construções, embora não apresentem todas as caracte - rísticas da mesma categoria, se enquadram em uma delas, de a - cordo com os pontos somados, previstas no Manual do Sistema de - avaliação.

TABELA VII - FATOR Dc - DEPRECIACÃO NA EDIFICACÃO SEGUNDO O ESTÁ - DO DE CONSERVAÇÃO.

Conservação	Fator Dc.
Boa.....	1,0
Regular.....	0,8
Má.....	0,6

TABELA VIII - FATOR Fa, ALINHAMENTO E LOCALIZAÇÃO DA UNIDADE NO LOTE

Localização	Fator Fa
Alinhada.....	0,9
Recuada.....	1,0
Fundos.....	0,8
Vila.....	0,8

TABELA IX - FATOR H LOCALIZAÇÃO VERTICAL DA UNIDADE NO PRÉDIO

Localização	Fator H
1 - Subsolo.....	0,7
2 - Terreo e Sobreloja.....	1,0
3 - 1º ao 3º Andar.....	1,0
4 - 4º ao 6º Andar.....	1,0
5 - 7º ao 10º Andar.....	1,0
6 - Acima do 10º Andar.....	1,0
7 - Cobertura.....	1,2

Bin

TABELA IV

Fator Vu- CUSTO UNITÁRIO DE REPRODUÇÃO (VALOR m².) POR TIPO E CATEGORIA

CATEGORIA TIPO	Precário	Popular	Médio	Fino	Luxo
1- Casa	50.000	150.000	300.000	700.000	950.000
2- Apartamento		250.000	400.000	700.000	900.000
3- Escritório		250.000	400.000	600.000	800.000
4- Loja	70.000	250.000	400.000	600.000	800.000
5- Galpão	100.000	200.000	300.000	400.000	
6- Telheiro	50.000	100.000	150.000		
7- Indústria		200.000	300.000	400.000	600.000
8- Especial		200.000	500.000	700.000	950.000

Código: Zonas	VALOR m2	PROF. PADRÃO	FATOR K
01	545.000	22	11.990.000
02	195.000	30	5.850.000
03	98.000	22	2.156.000
04	285.000	22	6.270.000
05	171.000	22	3.762.000
06	92.000	22	2.024.000
07	99.400	22	2.186.800
08	45.250	22	995.500
09	109.000	22	2.398.000
10	60.800	33	2.006.400
11	99.400	22	2.186.800
12	130.000	33	4.290.000
13	77.400	33	2.554.200
14	88.000	33	2.904.000
15	53.500	33	1.765.500
16	35.500	22	781.000
17	53.500	22	1.177.000
18	61.200	25	1.530.000
19	49.000	22	1.078.000
20	44.800	22	985.600
21	68.900	22	1.515.800
22	34.200	22	752.400
23	53.700	20	1.074.000
24	65.200	22	1.434.400
25	53.600	20	1.072.000
26	49.600	25	1.240.000
27	36.600	25	915.000
28	72.700	22	1.599.400
29	18.200	20	364.000
30	42.800	22	941.600
31	81.500	33	2.689.500
32	38.200	22	840.400



CÓDIGO ZONAS	VALOR m2	PROF. PADRÃO	FATOR K
33	25.800	22	567.600
34	26.600	22	585.200
35	26.800	22	589.600
36	15.000	22	330.000
37	23.000	30	690.000
38	13.200	21	277.200
39	14.000	22	308.000
40	16.800	22	369.600
41	35.000	40	1.400.000
42	7.200	22	158.400
43	5.900	22	129.800
44	1.000	30	30.000
45	1.000	40	40.000
46	800	30	24.000
47	600	34	20.800
48	71.500	35	2.502.500
49	49.600	33	1.636.800
50	56.900	22	1.251.800
51	366.700	22	8.067.400
52	366.700	22	8.067.400
53	13.800	22	303.600
54	13.800	22	303.600
55	9.900	21	207.900
56	209.000	22	4.598.000
57	366.700	22	8.067.400
58	195.600	22	4.303.200
59	130.300	22	2.866.600
60	195.600	22	4.303.200
61	366.700	22	8.067.400
62	216.700	22	4.767.400
63	122.000	35	4.270.000
64	122.000	35	4.270.000

Y201

CÓDIGO ZONAS	VALOR m2	PROF. PADRÃO	FATOR K
65	203.700	22	4.481.400
66	158.900	22	3.495.800
67	122.100	22	2.686.200
68	65.000	22	1.430.000
69	244.700	22	5.383.400
70	176.000	22	3.872.000
71	91.800	22	2.019.600
72	3.000	40	120.000
73	26.000	25	650.000
74	30.600	22	673.200
75	12.000	21	252.000
76	46.400	22	1.020.800
77	28.700	22	631.400
78	28.700	22	631.400
79	45.800	22	1.007.600
80	15.000	25	375.000
81	15.000	22	375.000
82	101.800	25	2.545.000
83	61.000	20	1.220.000
84	3.000	100	300.000
85	3.000	100	300.000
86	3.000	100	300.000
87	3.000	100	300.000
88	12.000	21	252.000
89	171.000	25	4.275.000
90	154.000	33	5.082.000
91	9.000	25	225.000
92	800	115	92.000
93	6.000	21	126.000
94	81.000	22	1.782.000
95	61.000	22	1.342.000
96	105.000	35	3.675.000

000000 ZONAS	VALOR m2	PROF. PADRÃO	FATOR K
97	76.000	35	2.660.000
98	30.500	22	671.000
99	16.500	40	660.000
100	16.500	30	495.000
101	10.200	23	234.600
102	9.500	22	209.000
103	10.300	22	226.600
104	7.200	22	158.400
105	13.200	22	290.400
106	17.000	30	510.000
107	6.000	25	150.000
108	53.000	25	1.325.000
109	100.000	30	3.000.000
110	47.000	25	1.175.000
111	16.000	23	368.000
112	190.000	22	4.180.000
113	11.400	25	285.000
114	32.000	22	704.000
115	10.000	21	210.000
116	10.000	20	200.000
117	9.000	21	189.000
118	800	50	40.000
119	35.500	30	1.065.000
120	2.000	100	200.000
121	13.000	21	273.000
122	800	85	68.000
123	8.000	21	168.000
124	4.600	25	115.000
125	10.000	40	400.000
126	800	100	80.000
127	1.500	30	45.000
128	6.000	21	126.000

CÓDIGO ZONAS	VALOR m2	PROF. PADRÃO	FATOR K
129	6.000	21	126.000
130	11.000	21	231.000
131	6.000	21	126.000
132	10.000	21	210.000
133	7.300	21	153.300
134	15.000	25	375.000
135	800	70	56.000
136	11.400	30	342.000
137	11.400	21	239.400
138	12.000	20	240.000
139	10.000	20	200.000
140	4.000	21	84.000
141	2.000	100	200.000
142	9.000	21	189.000
143	10.000	22	220.000
144	9.000	25	225.000
145	9.000	25	225.000
146	9.000	21	189.000
147	12.000	22	264.000
148	18.000	44	792.000

8321