



Prefeitura Municipal de Louveira

ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO Nº 110/70

"Fixa as normas de cálculo para apuração do valor venal dos terrenos e das construções e dá outras providências".

NICOLAU FINAMORE, Prefeito Municipal de Louveira, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais:-

Considerando que os valores venais dos prédios e terrenos para lançamento e arrecadação dos impostos prediais e territorial urbano devem ser fixados por DECRETO do Executivo, como preceituam os artigos 152 e 169 do Código Tributário Municipal;

Considerando que a atualização da base do cálculo não constitui majoração de tributo, como esclarece o artigo 97, § 2º do Código Tributário Nacional;

DECRETA

Artigo 1º - Os valores venais dos terrenos e dos prédios, para efeito de lançamento e arrecadação dos impostos territorial urbano e predial, no exercício de 1.970, serão os constantes do mapa de valores imobiliários e laborados pelos técnicos contratados pela Prefeitura.

Artigo 2º - O valor de cada terreno será obtido pela multiplicação de sua área pelo valor base do metro quadrado fixado 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 despresada qualquer fração de metro quadrado.

Artigo 3º - Nos terrenos de forma acen- turadamente irregular em que o fator profundidade não cons-



Prefeitura Municipal de Louveira

Fôlha 2

titua meio hábil para apurar o justo valor, será adotada a 2
fórmula Harper - Berrini, representada pela seguinte equação:

$$Vt = \frac{S (\frac{a_1 \times v_1^2}{1} \times p + \frac{a_2 \times v_2^2}{2} \times p + \dots + \frac{a_n \times v_n^2}{n} \times p)}{1}$$

Onde:

Vt = Valor do terreno

S = Área do terreno

aa... = a = Frente do terreno

V V ... V = Valôres bases unitários por
metro quadrado

p = Profundidade padrão

Artigo 4º - A profundidade padrão a que se refere o artigo nº 2, fica fixada em trinta (30) metros lineares.

Artigo 5º - Nos terrenos de mais de uma frente serão considerados os valôres 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.

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

Artigo 7º - Os lotes com frentes 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 retôrno e proporcionais à área dos respectivos lotes.

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

a) - Gleba

b) - Profundidade



Prefeitura Municipal de Louveira

Fôlha 3

- c) - Esquina
- d) - Topografia
- e) - 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 - IV - V, anexas a este Decreto.

Artigo 10º - Havendo incidência de mais de 1 (hum) fator de correção sobre o terreno, será aplicado - no cálculo de seu valor o produto dos fatores incidentes.

Artigo 11º - 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 gleba exclui a aplicação dos demais fatores de correção.

Artigo 12º - 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.

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

Parágrafo Único - Nas esquinas serão considerados frentes, as metragens entre a divisa com o vizinho até o ponto de intersecção das frentes.

Parágrafo Segundo - 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 pela frente real do lote.



Prefeitura Municipal de Louveira

Fôlha 4

Artigo 14º - Para obtenção do valor venal dos lotes de esquina, será aplicada a profundidade equivalente obtida pela aplicação do critério do artigo anterior, considerado, porém o valor base da via de maior valor.

Artigo 15º - Aos terrenos de esquina será aplicado o fator de correção equivalente a 1,20 até 20 metros pela frente de maior valor acrescentando-se mais 0,1 por metro de frente além de 20 metros e até perfazer 50 metros.

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

Parágrafo Único - Serão consideradas também áreas encravadas as que possuírem frente para a via pública inferior a 4 metros.

Artigo 17º - O fator topografia será aplicado aos lotes pronunciadamente acidentados, aplicando-se os índices constantes da tabela a que se refere o artigo 18, desde que o aclive ou declive seja superior a 30% (trinta por cento).

Artigo 18º --As áreas manifestadamente irregulares quer em sua conformação, quer em sua topografia, poderão a requerimento dos interessados, terem reexaminados as suas bases de cálculo para adoção de critério que levem a avaliação mais justa e conforme com o real valor de oferta e procura existente no mercado de valores imobiliários.

Artigo 19º - Aos terrenos que margearem córrego, será aplicado o fator de correção constantes da tabela anexa nº V em relação a sua profundidade equivalente obtida pela divisão de sua área pela metragem da fase ou faces que margearem o córrego.



Prefeitura Municipal de Louveira

Fôlha 5

Parágrafo Único - A face ou faces para o córrego será determinada por um seguimento de reta entre os limites das laterais do imóvel com profundidade em fator metros.

Artigo 20º - 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, tabela VI.

Artigo 21º - Do total das áreas construídas serão desprezadas as frações de metro quadrado,

Artigo 22º - Para determinação do valor unitário das áreas construídas, as edificações deverão ser enquadradas em um dos tipos de construção constantes da tabela Nº VII, anexo.

Parágrafo Único - O enquadramento de que trata este artigo será feito em função do maior número de característica das edificações com as dos tipos mencionados na tabela.

Artigo 23º - O valor unitário correspondente a cada tipo de construção será considerado o valor médio da edificação e abrangerá todas as peças da mesma.

Artigo 24º - O fator obsolescência será determinado pela idade de edificação de acordo com a tabela nº VI, 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.



Prefeitura Municipal de Louveira

Fôlha 6

Artigo 25º Este DECRETO entrará em vigor na data de sua publicação com efeito retroativo em 1º de janeiro de 1.970, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE LOUVEIRA,
EM 14 de JANEIRO DE 1.970.

NICOLAU FINAMORE
Prefeito Municipal

na data supra.

Publicado e Registrado nesta Secretária

EWERTON FRAGA
- Secretário -



Prefeitura Municipal de Louveira

TABELA I

FATOR GLEBA



<u>AREA</u>	<u>M²</u>	<u>FATOR</u>	<u>AREA</u>	<u>M²</u>	<u>FATOR</u>
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	-4	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 Louveira

TABELA II

FATOR PROFUNDIDADE



METRAGEM	-	FATOR	METRAGEM	-	FATOR	METRAGEM	-	FATOR
20,00	-	1,22	41,00	-	0,85	85,00	-	0,59
20,50	-	1,21	42,00	-	0,84	90,00	-	0,58
21,00	-	1,19	43,00	-	0,83	95,00	-	0,56
21,50	-	1,18	44,00	-	0,82	100,00	-	0,55
22,00	-	1,17	45,00	-	0,81	105,00	-	0,54
22,50	-	1,15	46,00	-	0,80	110,00	-	0,52
23,00	-	1,14	47,00	-	0,79	115,00	-	0,51
23,50	-	1,13	48,00	-	0,78	120,00	-	0,50
24,00	-	1,12	49,00	-	0,77	125,00	-	0,48
25,00	-	1,09	50,00	-	0,76	130,00	-	0,48
26,00	-	1,07	52,00	-	0,75	135,00	-	0,47
27,00	-	1,05	54,00	-	0,74	140,00	-	0,46
28,00	-	1,03	56,00	-	0,73	145,00	-	0,45
29,00	-	1,01	58,00	-	0,72	150,00	-	0,44
30,00	-	1,00	60,00	-	0,71	155,00	-	0,43
31,00	-	0,98	62,00	-	0,69	160,00	-	0,43
32,00	-	0,97	64,00	-	0,68	165,00	-	0,42
33,00	-	0,95	66,00	-	0,67	170,00	-	0,42
34,00	-	0,93	68,00	-	0,66	175,00	-	0,41
35,00	-	0,92	70,00	-	0,65	180,00	-	0,40
36,00	-	0,91	72,00	-	0,64	185,00	-	0,40
37,00	-	0,90	74,00	-	0,63	190,00	-	0,39
38,00	-	0,89	76,00	-	0,62	195,00	-	0,39
39,00	-	0,88	78,00	-	0,61	200,00	-	0,38
40,00	-	0,86	80,00	-	0,60			



Prefeitura Municipal de Louveira

TABELA III



ESQUINA - FATOR - 1,20 - ACRESCIMO DE 0,01 POR METRO
LINEAR, PARA TERRENOS COM -
FRENTE SUPERIOR A 20 METROS
ATÉ PERFAZER 50 METROS.

PARA A PROFUNDIDADE DEVE CONSIDERAR-SE A FRENTE COM MAIOR ME
TRAGEM.



Prefeitura Municipal de Louveira

TABELA IV

TOPOGRAFIA



DECLIVIDADE	-	0,80	
ACLIVIDADE	-	0,80	
CONFRANTAÇÃO			
FRENTE ATÉ 4,00 mts. ÁREA INF. A 400 m ²	-		0,90
FRENTE ATÉ 4,00 mets. ÁREA SUP. A 400 m ²	-		0,90



Prefeitura Municipal de Louveira

ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA V

VIZINHANÇA DE CÓRREGO



METRAGEM	-	FATOR
até 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 Louveira

ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA VI

FATORES DE OBSOLENCIA DAS CONSTRUÇÕES



IDADE DA CONSTRUÇÃO		FATOR
Até	5 anos.....	1,00
Entre	5 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



T A B E L A V I I

TABELA DE VALORES DE CONSTRUÇÕES RESIDENCIAIS

Tipo de
Construção

NCr\$
Valor Real
p/m2 de
construção

R - A	-	Revestimento externo da fachada especial, pastilhas, pedras, litocêramica ou equivalente, grades de ferro, artísticas de proteção nas janelas, pintura interna e externa à têmpera ou tinta com base de gesso, pisos de cerâmica, mármore ou granilite, tacos de madeira de lei de primeira classe, armário embutido com revestimento interno, azulejos de primeira qualidade, banheiro completo, branco ou côres, materiais de acabamento de boa qualidade.	Valor por metro quadrado.....	300,00
R - B	-	Revestimento externo especial em áreas reduzidas, terraços de pequenas dimensões, Vitraux comuns, pinturas externa e meia têmpera nas principais peças e de caiação nas demais, pisos de cerâmica em pequenas áreas, ladrilhos hidráulicos, tacos ou soalhos de péroba, azulejos na cozinha e no banheiro até 1,50 metros de altura.	Valor por metro quadrado.....	240,00

CÓPIA

R - C	-	Ausência de revestimento especial, pintura externa e interna à caiação, pisos hidráulicos ou cimentados, banheiro com o máximo de quatro peças no corpo do prédio, forro de madeira pintadas ou es-tuque, ausência de azulejos e de pisos de cerâmica, casa com área construída de 120,00 metros ² no máximo. Valor por metro quadrado.....	160,00
R - D	-	Pintura externa e interna à caiação, A-E portas tipo calhas, pintura a óleo, W.C. EX terno, pisos de ladrilhos hidráulicos ou cimento, tacos ou soalhos, fachada - simples, áreas construídas de 80 metros quadrados no máximo. Valor por metro quadrado.....	100,00
R - E -	-	Casa ainda incompleta, revestimento par cial, pintura à caiação, W.C. externo, pisos cimentados, tacos ou soalhos ou tijolos, instalação elétrica externa, forro parcial ausência de vedação de terreno. Valor por metro quadrado.....	90,00
R - F	-	Valor por metro quadrado.....	40,00

APARTAMENTOS RESIDENCIAIS

A.R.A.	-	Revestimento externo especial, pisos de granilite, mármore, pastilhas ou cerâmica, azulejos, pinturas à têmpera ou a base de gesso, estrutura de concreto. Valor por metro quadrado.....	250,00
A.R.B.	-	Revestimento especial em pequenas partes de fachadas, pisos de ladrilhos hidráulicos ou cerâmica em área reduzida, pintura à caiação, azulejos comuns. Valor por metro quadrado.....	200,00

CÓPIA

PRÉDIOS COMERCIAIS

- C - A - Prédios com lojas e respectivos depósitos ou escritórios comerciais, revestimentos externos e pisos especiais, pastilhas, pedra, litocerâmica ou equivalente, azulejo ou lambris no salão comercial e nas instalações sanitárias. Quando em vários pavimentos estrutura de concreto armado.
Valor por metro quadrado..... 200,00
- C - B - Prédios com lojas e respectivas, depósitos ou escritórios, revestimentos, especiais com áreas reduzidas, pintura externa e interna à caiação, pisos de ladrilhos hidráulicos, barra lisa ou azulejos nas instalações sanitárias.
Valor por metro quadrado..... 150,00

EDIFÍCIOS INDUSTRIAIS

- I - 1 - Construção com características industriais definidas. Estrutura para vencer largos vãos. Piso de concreto. Paredes com revestimentos de primeira qualidade e barra impermeabilizadas. Dependências destinadas a escritório, de acabamento esmerado.
Valor por metro quadrado..... 300,00
- I - 2 - Construção industrial com estrutura para vãos médios, piso de concreto. Paredes revestidas. Pé direito até 5 metros. Barra impermeabilizadas.
Valor por metro quadrado..... 240,00
- I - 3 - Construção com pilares de concreto ou alvenaria, Vão inferiores a 8 metros. Alvenaria com ou sem revestimentos. Máximo de três paredes de vedação. Piso de cimentado, ou de concreto. Barra impermeabilizada.
Valor por metro quadrado..... 160,00



- I - 4 - Oficinas ou barracões industriais. Pilares de concreto, alvenaria ou madeira. Pisos com revestimento. Acabamento simples. Barra impermeabilizada. Valor por metro quadrado..... 100,00

- I - 5 - Oficinas e barracões industriais de - quena parte. Pilares de concreto, alvenaria ou madeira. Pisos sem revestimentos. Ausência de paredes de vedação. Pé direito reduzido. Valor por metro quadrado..... 90,00