



CABINETE DO PREFEITO

# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO Nº 1.299, de 24 de julho de 1984.

Dispõe: - "Edita a Planta de Valores Imobiliários para 1985, regula a forma de apuração do Valor Venal dos Imóveis para efeito de lançamento dos Impostos Predial e Territorial Urbanos e dá outras providências."

Prof. ARISTIDES OLIVEIRA RIBAS DE ANDRADE, Prefeito Municipal de Cajamar, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais, e,

CONSIDERANDO que a base de cálculo dos Impostos Predial e Territorial Urbanos é o valor venal do imóvel, conforme define o artigo 33 da Lei Federal nº 5172/66 (Código Tributário Nacional) e artigos 12 e 50 da Lei Municipal nº 510, de 02 de setembro de 1983 (Codigo Tributário Municipal);

CONSIDERANDO que a autoridade administrativa competente deve apurar, com a maior exatidão possível, o valor correspondente à base de cálculo determinada pela legislação acima citada;

CONSIDERANDO que o uso de Plantas de Valores tem se revelado a melhor forma de apuração do valor venal, pois nelas são fixados, também, critérios objetivos de cálculo e aplicação de fatores de correção;

CONSIDERANDO, finalmente, a determinação expressa contida nos artigos 16 e 53 da Lei Municipal nº 510, de 02 de setembro de 1983,



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

CABINETE DO PREFEITO DECRETO Nº 1.299/84-Fls.02.

## D E C R E T A:

Artigo 1º - Fica aprovada a Planta de Valores Imobiliários para o exercício de 1985, constante das plantas anexas que ficam fazendo parte integrante deste Decreto.

Artigo 2º - A apuração do valor venal dos imóveis, para efeito de lançamento dos Impostos Predial e Territorial Urbanos, far-se-á de acordo com as normas e métodos ora fixados.

## DA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

Artigo 3º - O valor venal do terreno é o resultado da multiplicação de sua área pelo valor unitário de metro quadrado constante, em código, da Planta de Valores Imobiliários, aplicados os fatores de correção das Tabelas II, III, IV e V, integrantes deste Decreto.

PARÁGRAFO ÚNICO - No caso de lotes de uma ou mais esquinas e de lotes com duas ou mais frentes, será adotado o valor unitário de metro quadrado de terreno na seguinte conformidade:

I - Quando se tratar de imóvel construído, o logradouro público relativo a sua frente efetiva ou, havendo mais de uma, à principal.

II- Quando se tratar de imóvel não construído, o do logradouro relativo à frente indicada no título de propriedade, ou na falta, o do logradouro de maior valor.



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

CABINETE DO PREFEITO DECRETO Nº 1.299/84-Fls.03.

Artigo 4º - São expressos em cruzeiros, na Tabela I, anexa a este Decreto, os valores unitários de metro quadrado de terreno correspondentes aos Códigos constantes da Planta de Valores Imobiliários.

Artigo 5º - A profundidade equivalente do terreno, para efeito de aplicação do fator respectivo de que trata a Tabela II, é obtida mediante a divisão da área total pela testada principal, desprezando-se no resultado, as frações de metro.

PARÁGRAFO ÚNICO - Fixa-se em 30 (trinta) metros a profundidade padrão.

Artigo 6º - Na apuração da profundidade equivalente de terrenos com uma esquina, será adotada:

I - A testada que corresponder à frente efetiva ou principal do imóvel, quando construído;

II- A testada que corresponder a sua frente indicada no título de propriedade ou, na sua falta, a frente a que corresponder o maior valor de metro quadrado de terreno, quando não construído.

Artigo 7º - Consideram-se de esquinas os lotes em que o prolongamento de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinem ângulos internos inferiores a 135º (Cento e trinta e cinco graus) e superiores a 45º (Quarenta e cinco graus).

Artigo 8º - Nas avaliações de glebas brutas, será aplicado, singularmente, o fator da Tabela III.



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DO PREFEITO DECRETO Nº 1.299/84-Fls.04.

PARÁGRAFO ÚNICO - Consideram-se glebas brutas, os terrenos não construídos, com área superior a 14.000 m<sup>2</sup> (quatorze mil metros quadrados).

Artigo 9º - No cálculo do valor venal de lotes encravados e de lotes de fundo, serão aplicados, singularmente, os fatores desvalorizantes correspondentes, constantes da Tabela V.

PARÁGRAFO ÚNICO - Para os fins deste artigo, considera-se:

I - Lote encravado aquele que não se comunica com a via pública, exceto por servidão de passagem por outro imóvel;

II- Lote de fundo aquele que, situado no interior da quadra, se comunica com a via pública por um corredor de acesso, com largura inferior a 4 (quatro) metros.

Artigo 10 - Os lotes com frente para as ruas particulares ou passagens, serão considerados, para efeito da aplicação da Planta de Valores Imobiliários, como tendo testada na rua principal de sua localização.

Artigo 11 - Nos casos singulares de lotes e glebas particularmente desvalorizados, em virtude de forma extravagante com formação topográfica desfavorável, sujeitos a inundações periódicas, ou causas semelhantes, onde a aplicação dos processos estatuídos neste Decreto possa conduzir, a juízo da Prefeitura, a tributação manifestamente injusta ou inadequada, poderá ser adotado processo de avaliação especial, sujeito à aprovação do Diretor de Finanças.



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

ABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 1.299/84-Fls.05.

Artigo 12 - Os logradouros ou trechos de logradouros que não constarem da Planta de Valores Imobiliários que integram este Decreto, terão seus valores de metro quadrado de terreno fixados pela Diretoria de Finanças - Divisão de Tributação.

## DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Artigo 13 - O valor venal das edificações é resultante da multiplicação da área construída total pelo valor unitário do metro quadrado de construção da tabela VI, aplicados os fatores da Tabela VII, integrantes deste Decreto.

PARÁGRAFO ÚNICO - O valor unitário do metro quadrado será considerado valor médio da construção e abrangerá todas as partes da mesma.

Artigo 14 - A área construída bruta será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computados as superfícies denominadas "terraços cobertos" de cada pavimento.

PARÁGRAFO ÚNICO - No caso de piscina, a área construída será obtida através da medição dos contornos internos de suas paredes.

Artigo 15 - O valor unitário do metro quadrado de construção será obtido pelo enquadramento das edificações num dos tipos da Tabela VI, em função de sua área predominante, e num dos padrões de construção, em função da identidade do maior nūmero de suas características com as descritas na referida tabela.



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

CABINETE DO PREFEITO DECRETO Nº 1.299/84-Fls.06.

PARÁGRAFO ÚNICO - Excetua-se do disposto neste artigo os casos em que a área predominante não corresponder à destinação principal da edificação ou conjunto de edificações, quando, a juízo da Diretoria de Finanças, poderá ser adotado critério diverso.

Artigo 16 - Para aplicação do fator de obsolescência de que trata a Tabela VII, é considerada a idade do prédio ou da área construída predominante.

§ 1º - Para determinação da idade do prédio serão utilizados documentos oficiais, como "habite-se", certificado de regularização, etc., podendo os mesmos ser dispensados, casos em que serão procedidas vistorias nos imóveis para se estimar a data provável da construção.

§ 2º - As edificações terão suas idades:

I - Reduzidas de 20% (vinte por cento), nos casos de reforma parcial, com ou sem ampliação de área;

II- Contadas a partir da conclusão da reforma ou da ampliação, quando esta for substancial.

Artigo 17 - Nos casos de construções que por suas peculiaridades não se enquadrem nas normas previstas neste Decreto poderão, mediante requerimento do interessado, sofrer avaliação especial, cabendo a decisão ao Diretor de Finanças, ouvido previamente o Diretor de Obras.

DISPOSIÇÕES GERAIS



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DO PREFEITO DECRETO Nº 1.299/84-Fls.07.

Artigo 18 - No cálculo do valor venal do terreno e da construção, serão desprezadas, no resultado final, as frações de cruzeiro.

Artigo 19 - Quando da avaliação dos terrenos ou das edificações houver a incidência de mais de um fator de correção, aplicar-se-á o produto deles.

Artigo 20 - A eventual inclusão na Planta de Valores Imobiliários de logradouros não oficiais, não implica na sua oficialização por parte da Prefeitura.

Artigo 21 - A Diretoria de Finanças poderá baixar instruções necessárias à execução do presente Decreto.

Artigo 22 - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Cajamar, em 24 de julho de 1984.

Prof. ARISTIDES OLIVEIRA RIBAS DE ANDRADE  
Prefeito Municipal

Publicado e registrado nesta Diretoria na data supra.

JOSÉ COSTA CAMPOS  
Diretor de Administração



CABINETE DO PREFEITO

# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

## TABELA IV - FATOR ESQUINA

O FATOR ESQUINA É IGUAL A 1,10





NETE DO PREFEITO

# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

## TABELA V - FATORES APLICADOS

FATOR LOTE ENCRAVADO ----- 0,38

FATOR LOTE DE FUNDO ----- 0,38



CABINETE DO PREFEITO

# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

## TABELA VII - FATORES OBSOLESCÊNCIA

(Coeficientes de depreciação dos prédios, por idade)

IDADE DO PRÉDIO	DEPRECIÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL	F A T O R D E OBSOLESCÊNCIA
de 0 a 5 anos	0	1,00
de 6 a 10 anos	7%	0,93
de 11 a 20 anos	14%	0,86
de 21 a 35 anos	28%	0,72
de 36 a 50 anos	49%	0,51
de 51 anos a mais	70%	0,30



CABINETE DO PREFEITO

# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA VI - TIPOS DE CONSTRUÇÃO

TIPOS DE CONSTRUÇÃO E CATEGORIAS						
CÓDIGO	TIPO	C1	C2	C3	C4	C5
		LUXO	FINA	MÉDIA	MODERNA	PROLETÁRIA
0	Casa	50.000,00	40.000,00	25.000,00	15.000,00	10.000,00
1	Apartamento	50.000,00	40.000,00	28.000,00	18.000,00	-----
2	Escritório	48.000,00	38.000,00	26.000,00	17.000,00	-----
3	Comércio	36.000,00	27.000,00	18.000,00	13.000,00	-----
4	Galpão	-----	-----	14.000,00	9.000,00	6.000,00
5	Telhado	-----	-----	18.000,00	12.000,00	-----
6	Indústria	-----	55.000,00	45.000,00	33.000,00	-----
7	Especial	60.000,00	54.000,00	44.000,00	33.000,00	-----

OBS.: Para efeito de cálculo, será observado o disposto no Modelo de Avaliação Imobiliária, elaborado pela EMPLASA - Empresa Metropolitana da Grande São Paulo S/A., que contém a descrição do processo de cálculo para a determinação do custo de reprodução das edificações.



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

CABINETE DO PREFEITO

TABELA III - FATORES GLEBA

FAIXA DE ÁREA DE TERRENO (m <sup>2</sup> )	FATOR
14.000 até 15.000	0,71
mais de 15.000 até 16.000	0,68
mais de 16.000 até 18.000	0,66
mais de 18.000 até 20.000	0,65
mais de 20.000 até 25.000	0,61
mais de 25.000 até 30.000	0,59
mais de 30.000 até 50.000	0,53
mais de 50.000 até 75.000	0,47
mais de 75.000 até 100.000	0,45
mais de 100.000 até 150.000	0,40
mais de 150.000 até 200.000	0,38
mais de 200.000 até 350.000	0,34
mais de 350.000 até 500.000	0,31
mais de 500.000 até 750.000	0,29
mais de 750.000 metros quadrados	0,28



SECRETARIA DO PREFEITO

# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA II - FATORES PROFUNDIDADE

PROFUNDIDADE	EQUIVALENTE	FATOR
	até 30 metros - - - - -	1,00
mais de 30	até 35 metros - - - - -	0,95
mais de 35	até 40 metros - - - - -	0,88
mais de 40	até 45 metros - - - - -	0,83
mais de 45	até 50 metros - - - - -	0,77
mais de 50	até 60 metros - - - - -	0,73
mais de 60	até 70 metros - - - - -	0,67
mais de 70	até 80 metros - - - - -	0,62
mais de 80	até 100 metros - - - - -	0,57
mais de 100	até 130 metros - - - - -	0,51
mais de 130	até 160 metros - - - - -	0,45
mais de 160	até 200 metros - - - - -	0,40
	mais de 200 metros - - - - -	0,38



CABINETE DO PREFEITO

# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA I - VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO

CÓDIGO	Cr\$
01	1.000,00
02	1.100,00
03	1.200,00
04	1.300,00
05	1.400,00
06	1.500,00
07	1.600,00
08	1.700,00
09	1.800,00
10	2.000,00
11	2.200,00
12	2.400,00
13	2.600,00
14	2.800,00
15	3.000,00
16	3.200,00
17	3.400,00
18	3.600,00
19	3.800,00
20	4.000,00
21	4.200,00
22	4.400,00
23	4.600,00
24	4.800,00
25	5.200,00
26	5.600,00
27	6.000,00
28	6.400,00
29	6.800,00
30	7.200,00

CÓDIGO	Cr\$
31	7.600,00
32	8.000,00
33	8.400,00
34	8.800,00
35	9.200,00
36	9.600,00
37	10.000,00
38	10.400,00
39	10.800,00
40	11.200,00
41	11.600,00
42	12.000,00
43	12.600,00
44	13.200,00
45	13.800,00
46	14.400,00
47	15.000,00
48	15.800,00
49	16.600,00
50	17.400,00
51	18.200,00
52	19.000,00
53	19.800,00
54	20.600,00
55	21.400,00
56	22.200,00
57	23.000,00
58	24.000,00
59	25.000,00
60	26.000,00