



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

## Decreto nº 3.091, de 01 de dezembro de 1997

Edita a Planta de Valores Imobiliários para o exercício de 1998 e regula a forma de apuração do valor venal dos imóveis para efeito de lançamento dos Impostos Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana do Município de Cajamar.

**Antonio Carlos Oliveira Ribas de Andrade**, Prefeito Municipal de Cajamar, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

Considerando o disposto no artigo 16 da Lei Municipal nº 510, de 02 de setembro de 1983, com redação alterada pela Lei nº 731, de 21 de dezembro de 1989;

Considerando o disposto no artigo 53 da Lei Municipal nº 510, de 02 de setembro de 1983, com redação alterada pela Lei nº 731, de 21 de dezembro de 1989, e

Considerando, finalmente, que a inflação do ano de 1997 certamente será superior a 4% (quatro por cento);

### DECRETA:

Artigo 1º - Fica editada a Planta de Valores Imobiliários do Município de Cajamar, para o exercício de 1998, compreendendo as plantas de setores fiscais anexas que ficam fazendo parte integrante deste Decreto.

Artigo 2º - A apuração dos valores venais dos imóveis, para efeito de lançamento dos Impostos sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, far-se-á de conformidade com as normas e métodos ora fixados, ficando os mesmos reajustados em 4% (quatro por cento) para o exercício de 1998.



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 3.091/97 - Folha 2

Parágrafo Único - Fazem parte integrante deste Decreto as tabelas I a VII, em anexo, devidamente aprovadas pela Lei Municipal nº 930, de 23 de dezembro de 1996.

## DA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

Artigo 3º- O valor venal do terreno é o resultado da multiplicação de sua área pelo valor unitário do metro quadrado de terreno constante, em código, das plantas de setores fiscais anexas, aplicados os fatores de correção das tabelas II, III, IV e V, integrantes deste Decreto, conforme as circunstâncias peculiares do imóvel.

Parágrafo Único - Quando a área total do terreno for representada por número que contenha fração de metro quadrado, será ele arredondado para a unidade de metro quadrado imediatamente superior.

Artigo 4º- O valor unitário do metro quadrado de terreno referido no artigo anterior é:

- I. o do logradouro da situação do imóvel;
- II. o do logradouro relativo à sua frente efetiva ou, havendo mais de uma, à principal, no caso de imóvel construído em terreno de uma ou mais esquinas ou em terreno de duas ou mais frentes;
- III. o do logradouro relativo à frente indicada no título de propriedade ou, na falta deste, o do logradouro de maior valor, no caso de imóvel não construído e que possua as características mencionadas no inciso precedente;
- IV. o do logradouro que lhe dá acesso, no caso de terreno interno, ou o do logradouro ao qual tenha sido atribuído maior valor, em havendo mais de um logradouro de acesso;
- V. o do logradouro correspondente à servidão de passagem, no caso de terreno encravado.

Artigo 5º- São expressos em Real (R\$), na tabela I, os valores unitários do metro quadrado de terreno correspondentes aos códigos constantes das plantas de setores fiscais anexas, valores esses devidamente aprovados pela Lei Municipal nº 930, de 23 de dezembro de 1996, e atualizados à taxa de 4% (quatro por cento) para o exercício de 1998.



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 3.091/97 - Folha 3

Artigo 6º - 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, a fração de metro.

Parágrafo Único - Fixa-se em 30 (trinta) metros a profundidade padrão.

Artigo 7º - 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 à frente indicada no título de propriedade ou, na falta deste, aquela a que corresponder o maior valor unitário de metro quadrado de terreno, quando não construído.

Artigo 8º - Para os terrenos com duas ou mais esquinas, será aplicado o fator de profundidade igual a 1,0000.

Artigo 9º - Na avaliação dos terrenos de esquina, sempre será aplicado o fator da tabela IV.

Artigo 10 - Consideram-se de esquina os terrenos em que o prolongamento de seus alinhamentos, quando retos, ou das respectivas tangentes, quando curvos, determinarem ângulos internos inferiores a 135º (cento e trinta e cinco graus) e superiores a 45º (quarenta e cinco graus).

Artigo 11 - Nas avaliações de glebas brutas será aplicado, singularmente, o fator da tabela III.

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 12 - No cálculo do valor venal de lotes encravados e de lotes de fundo, serão aplicados, singularmente, os fatores desvalorizantes correspondentes, constantes da tabela V.

*Handwritten signatures and initials.*



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 3.091/97 - Folha 4

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 igual ou inferior a 4 (quatro) metros.

Artigo 13 - Os lotes com frente para as ruas particulares ou passagens serão considerados, para efeito de aplicação da Planta de Valores Imobiliários, como tendo testada na rua principal de sua localização.

Artigo 14 - Nos casos singulares de lotes e glebas particularmente desvalorizados, em virtude da forma extravagante, conformação topográfica desfavorável, sujeitos a inundações periódicas ou causas semelhantes, onde a aplicação dos processos estatuídos neste Decreto possa conduzir, a juízo da autoridade administrativa, a tributação manifestamente injusta ou inadequada, poderá ser adotado processo de avaliação especial, sujeito a aprovação do Diretor de Finanças da Prefeitura, conforme dispõe a Lei Municipal nº 930, de 23 de dezembro de 1996.

Parágrafo Único - O reexame dos valores lançados será feito mediante requerimento do contribuinte, obedecidos os prazos previstos no Código Tributário Municipal.

Artigo 15 - Os logradouros ou trechos de logradouros que não constarem das plantas de setores fiscais integrantes deste Decreto, terão seus valores unitários de metro quadrado de terreno fixados pela Diretoria de Finanças.

## DA AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Artigo 16 - O valor venal da edificação é o resultado da multiplicação de sua área construída total pelo valor unitário do metro quadrado de construção constante da tabela VI, valores esses aprovados pela Lei Municipal nº 930, de 23 de dezembro de 1996, e atualizados à taxa de 4% (quatro por cento) para o exercício de 1998, aplicado o fator de obsolescência adequado, contido na tabela VII.

§ 1º - O valor unitário do metro quadrado será considerado valor médio da construção e abrangerá todas as partes da mesma.



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 3.091/97 - Folha 5

§ 2º - O valor médio unitário do metro quadrado das edículas, dependências, porções habitáveis e telheiros, ligados ou não à construção principal, corresponderá à metade do valor unitário do metro quadrado da edificação principal.

Artigo 17 - A área construída total será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se, também, as superfícies denominadas "terraços cobertos" de cada pavimento.

§ 1º - No caso de piscina, a área construída será obtida através da medição dos contornos internos de suas paredes.

§ 2º - Alcançando-se no cômputo total da área construída, número que contenha fração de metro quadrado, será ele arredondado para a unidade de metro quadrado imediatamente superior.

Artigo 18 - O valor unitário do metro quadrado de construção será obtido pelo enquadramento das edificações num dos tipos constantes da tabela VI, em função de sua área predominante, e num dos padrões de construção, em função da identidade do maior número de suas características com as descritas na referida tabela.

Parágrafo Único - Excetuam-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 Administração, poderá ser adotado critério diverso.

Artigo 19 - Para aplicação do fator de obsolescência de que trata a tabela VII, será 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 serem dispensados, casos em que serão procedidas vistorias nos imóveis para se estimar a data provável da sua 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.



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 3.091/97 - Folha 6

§ 3º - Quando o acréscimo da área edificada em imóvel residencial for resultante, unicamente, da construção de abrigo para veículo ou de piscina, não será alterada a idade do prédio.

§ 4º - No resultado do cálculo da idade da edificação será desprezada a fração de ano.

Artigo 20 - 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 e Viação da Prefeitura do Município de Cajamar, conforme dispõe a Lei Municipal nº 930, de 23 de dezembro de 1996.

## DISPOSIÇÕES GERAIS

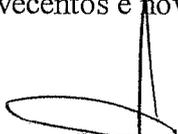
Artigo 21 - No cálculo do valor venal do terreno e da construção serão desprezadas, no resultado final, as frações de real.

Artigo 22 - 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 23 - A eventual inclusão de logradouros não oficiais, nas plantas de setores fiscais anexas, não implica na sua oficialização por parte da Prefeitura.

Artigo 24 - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Cajamar, ao 01 dia do mês de dezembro de hum mil, novecentos e noventa e sete.

  
**Antonio Carlos Oliveira Ribas de Andrade**  
Prefeito Municipal

  
Donizetti Ap. de Lima  
DIRETOR ADMINISTRATIVO  
Rg. 14.333.094



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 3.091/97 - Folha 7

**Tabela I**  
**VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO NO MUNICÍPIO DE CAJAMAR**  
**JANEIRO/98**

Código	Valor em Real (R\$)
01	1,42
02	1,89
03	2,37
04	2,84
05	3,32
06	3,80
07	4,26
08	4,74
09	5,21
10	5,69
11	6,17
12	6,63
13	7,11
14	7,58
15	8,06
16	9,00
17	9,48
18	9,95
19	10,43
20	11,38
21	11,85
22	12,32
23	13,27
24	13,75
25	14,69
26	15,64

Código	Valor em Real (R\$)
31	19,44
32	20,38
33	21,33
34	22,28
35	23,22
36	24,17
37	25,12
38	25,59
39	26,54
40	27,02
41	27,97
42	28,91
43	29,86
44	30,81
45	32,23
46	33,65
47	35,55
48	37,45
49	39,64
50	41,37
51	43,10
52	45,68
53	48,27
54	49,98
55	52,57
56	55,16

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 3.091/97 - Folha 8

Código	Valor em Real (R\$)
27	16,12
28	17,07
29	18,01
30	18,96

Código	Valor em Real (R\$)
57	60,33
58	68,95
59	77,56
60	86,18

Tabela II

## FATORES DE PROFUNDIDADE

<i>Profundidade Equivalente</i>	<i>Fator</i>
até 30 metros	1,00
Mais de 30 metros até 35 metros	0,95
Mais de 35 metros até 40 metros	0,88
Mais de 40 metros até 45 metros	0,83
Mais de 45 metros até 50 metros	0,77
Mais de 50 metros até 60 metros	0,73
Mais de 60 metros até 70 metros	0,67
Mais de 70 metros até 80 metros	0,62
Mais de 80 metros até 100 metros	0,57
Mais de 100 metros até 130 metros	0,51
Mais de 130 metros até 160 metros	0,45
Mais de 160 metros até 200 metros	0,40
Mais de 200 metros	0,38

J. ...  
BONT



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 3.091/97 - Folha 9

## Tabela III

### FATORES GLEBA

<i>Faixas de áreas de terreno (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Fator</i>
De 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



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 3.091/97 - Folha 10

## Tabela IV

### FATOR ESQUINA

O fator esquina é igual a 1,10

## Tabela V

### FATORES DIVERSOS

Fator Lote Encravado	0,50
Fator Lote de Fundo	0,60

AME F.



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Decreto nº 3.091/97 - Folha 11

Tabela VI

## TIPOS DE CONSTRUÇÃO JANEIRO/98

Valores em Real

TIPOS DE CONSTRUÇÃO E CATEGORIA					
CÓDIGO/TIPO	C 1 LUXO	C 2 FINA	C 3 MÉDIA	C 4 MODERNA	C 5 PROLETÁRIA
0. Casa	172,37	137,89	94,81	64,64	34,48
1. Apartamento	159,44	133,59	94,81	64,64	.....
2. Escritório	155,14	129,27	94,81	60,33	.....
3. Comércio	146,52	120,66	86,18	60,33	.....
4. Galpão	.....	.....	60,33	34,48	30,16
5. Telhado	.....	.....	77,56	43,10	.....
6. Indústria	.....	159,44	133,59	107,73	.....
7. Especial	172,37	159,44	133,59	107,73	.....

Obs. Para efeito de cálculo, será observado o disposto no Modelo de Avaliação Imobiliário, 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

Decreto nº 3.091/97 - Folha 12

## Tabela VII

### FATORES DE OBSOLESCÊNCIA

<i>Idade do prédio</i>	<i>Depreciação física e func.</i>	<i>Fator</i>
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 ou mais	70%	0,30