



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO N.º 3.348, de 20 DE DEZEMBRO 2.001.

“Regula a forma de apuração do valor venal de imóveis para efeito de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano e dá outras providências”.

ANTONIO CARLOS OLIVEIRA RIBAS DE ANDRADE, Prefeito do Município de Cajamar, no uso de suas atribuições legais, especialmente as contidas na Lei Municipal n.º 37, de 20 de dezembro de 2001.

## DECRETA

**Art. 1º** A apuração do valor venal dos imóveis, para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, far-se-á de conformidade com as normas e métodos ora fixados.

**Parágrafo único** - O valor venal dos imóveis corresponderá ao produto da soma do valor do terreno com o valor das edificações, caso existam.

**Art. 2º** O valor do terreno resulta da multiplicação de sua área total pelo valor unitário de metro quadrado constante da Planta Genérica de Valores, e pelos fatores de correção, aplicáveis conforme as circunstâncias peculiares ao imóvel, sendo expresso pela seguinte fórmula:

$$VT = AT \times VM2T \times FC$$

Onde:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

VM2T = Valor básico unitário do metro quadrado do terreno

FC = Fatores de correção do valor do terreno (Profundidade, Topografia e Gleba).

**Parágrafo único** - No cálculo do valor dos terrenos serão aplicados os seguintes Fatores de Correção:

I - Fator Profundidade

II - Fator Topografia

III - Fator Gleba

**Art. 3º** O valor unitário do metro quadrado de terreno constante da Planta Genérica de Valores, referido no artigo anterior, é:



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

- I - O do logradouro onde se localiza o 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 e em terreno de duas ou mais frentes;
- III - O logradouro relativo à frente indicada no título de propriedade ou, na falta deste, o do logradouro que corresponde à testada de menor extensão linear; no caso de imóvel não construído com as características mencionadas no inciso precedente;
- IV - O logradouro que lhe dá acesso, no caso de terreno encravado, ou o do logradouro ao qual tinha sido atribuído maior valor, em havendo mais de um logradouro de acesso.

**Art. 4º** O Fator Profundidade dos terrenos será obtido em função de sua profundidade equivalente, aplicados os coeficientes da Tabela 1 anexa.

**Parágrafo único** - A Profundidade equivalente do terreno, para efeito de aplicação do fator respectivo de que trata a Tabela 1, é obtida mediante a divisão da área total pela testada principal.

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

**Art. 5º** Os Fator Topografia dos terrenos será obtido em função da situação particular dos terrenos em relação ao logradouro de sua frente principal, aplicados os coeficientes da Tabela 2 anexa.

**Art. 6º** O Fator Gleba somente será utilizado nas avaliações de glebas brutas, assim considerados os terrenos com área igual ou superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), onde serão aplicados os fatores constantes da Tabela 3.

**Parágrafo único** - Quando da utilização do Fator Gleba, não será aplicado o fator Profundidade do valor do terreno.

**Art. 7º** Nos casos singulares de lotes particularmente desvalorizados, em virtude de forma extravagante, conformação topográfica desfavorável, passagens de córregos, inundações periódicas ou causas semelhantes, onde a aplicação dos processos estatuídos neste decreto possa conduzir, a juízo da Prefeitura, a atribuição manifestante injusta ou inadequada, poderá ser adotado processo de avaliação especial, sujeito à aprovação da Comissão Municipal de Valores imobiliários.



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 8º** No cálculo do valor de terrenos nos quais tenham sido construídos prédios compostos de unidades autônomas, além dos fatores de correção aplicáveis de conformidade com as circunstâncias, determinar-se-á, ainda, a cota parte ideal do terreno para cada unidade.

**Art. 9º** O valor das edificações obter-se-á mediante a multiplicação da área construída pelos correspondentes valores unitários de metro quadrado de construção, constantes da Planta Genérica de Valores, e pelos fatores de correção, conforme a fórmula:

$VE = A_E \times V_{M^2E} \times FC$ , onde:

VE = Valor da Edificação

$A_E$  = Área da Edificação

$V_{M^2E}$  = Valor básico unitário do metro quadrado da edificação

FC = Fatores Correção do valor das edificações (sub tipo e conservação)

**Parágrafo único** - No cálculo do valor das edificações serão aplicados os seguintes Fatores de Correção:

- I - Fator Sub Tipo
- II - Fator Estado de Conservação

**Art. 10** A área construída será obtida através da medição dos contornos externos das paredes ou pilares, computando-se também as superfícies denominados "terraços" cobertos ou não, de cada pavimento.

**Art. 11** Os valores básicos unitários do metro quadrado (m<sup>2</sup>) correspondente ao tipo e classificação da construção são os constantes da Planta Genérica de Valores.

**Art. 12** Para determinação do valor básico unitário do metro quadrado (m<sup>2</sup>) de construção, as mesmas serão enquadradas nas seguintes categorias:

## I- Edificação tipo CASA

- 1 – Tipo A
- 2 – Tipo B
- 3 – Tipo C
- 4 – Tipo D
- 5 – Tipo E

## II- Edificação tipo APARTAMENTO

- 1 – Tipo A
- 2 – Tipo B
- 3 – Tipo C
- 4 – Tipo D / Tipo E



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

## III - Edificação tipo COMÉRCIO ou ESCRITÓRIO

- 1 – Tipo A
- 2 – Tipo B
- 3 – Tipo C
- 4 – Tipo D
- 5 – Tipo E

## IV- Edificação tipo GALPÃO / TELHEIRO

- 1 – Tipo A / Tipo B
- 2 – Tipo C
- 3 – Tipo D
- 4 – Tipo E

## V- Edificação tipo INDÚSTRIA

- 1 – Tipo A / Tipo B
- 2 – Tipo C
- 3 – Tipo D
- 4 – Tipo E

## VI- Edificação tipo ESPECIAL

- 1 – Tipo A
- 2 – Tipo B
- 3 – Tipo C
- 4 – Tipo D
- 5 – Tipo E

**Art. 13** Para efeito do enquadramento anterior no que se refere a classificação do padrão de acabamento, as edificações ficam assim caracterizadas:

**1 - TIPO A:** Edificação com padrão de acabamento FINO, possuindo um ou mais pavimentos; estrutura de alvenaria; concreto e ferro; fachada com preocupação arquitetônica, revestida de pedras, mármore, pastilhas ou similares de excepcional qualidade; revestimento interno de excelente qualidade, a base de massa corrida, azulejos finos e decorados até o teto, pisos de mármore, cerâmicos de primeira qualidade, pedras, assoalho ou de madeira de fina qualidade ou carpetes; forro com laje pré-fabricada ou madeira decorada; pintura a base de látex; portas especiais, vitrôs e venezianas de alumínio ou madeira de lei, armários embutidos com revestimento interno; existência de lareira ou não; instalação hidráulica com tubulações especiais e completa, instalação elétrica com aparelhos de iluminação artística, banheiros sociais e privativos; dependências de empregados; dormitórios;



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

áreas livres; garagens; lavabos; salas; corredores; jardins; piscina; vestiários; salões de jogos e festas; edículas e quiosques.

**2 – TIPO B:** Edificação com padrão de acabamento BOM, possuindo um ou mais pavimentos; estrutura de alvenaria; concreto e ferro; fachada especial, revestida de pedras, pastilhas ou materiais equivalentes; revestimentos internos com materiais de primeira, azulejos decorados ou não, até o teto, cerâmicos ou equivalentes, assoalhos, toros de madeira ou carpetes, forro com lajes pré-fabricadas ou madeira decorada; pintura a base de látex ou equivalente; portas especiais; vitrôs e venezianas de alumínio ou madeira de lei; armários embutidos com revestimento interno; instalação elétrica completa e fina; banheiro social e privativo; dependência de empregados; dormitórios, área de serviço; áreas livres; garagem; lavabos; salas; corredores; muro de alvenaria; gradil de ferro ou similar com ou sem portões.

**3 – TIPO C:** Edificação com padrão de acabamento MÉDIO, possuindo um ou dois pavimentos; estrutura de alvenaria e concreto; revestimento interno e externo com uma demão de argamassa; pintura a base de látex ou têmpera; pisos de cerâmica e toros; forro de madeira ou similar; telhas vã ou placas de aglomerado; base interna com azulejo de até 1,50 metros de altura; portas, vitrôs e venezianas comuns; instalação hidráulica e elétrica simples; acabamento econômico; fachada simples; muro e mureta de alvenaria ou meio gradil de ferro; contendo banheiro, copa, cozinha, sala, dormitórios, corredor, área de serviço e despejo.

**4 – TIPO D:** Edificação com padrão de acabamento POPULAR, pavimento térreo; estrutura de alvenaria; fachada simples, revestimento interno e externo, com uma demão de argamassa; pintura simples; pisos cimentados (cerâmico de inferior qualidade ou tacos de segunda); forro; telhas vã ou placas de aglomerado; base interna a óleo ou azulejos de inferior qualidade (até 1,50 metros de altura); portas, vitrôs e venezianas comuns; instalação hidráulica e elétrica simples; sem edícula; contendo banheiro, cozinha, dormitórios, sala e área de serviço.

**5 – TIPO E:** Edificação com padrão de acabamento OPERÁRIO, pavimento térreo; estrutura de alvenaria ou madeira, conjugada ou geminada, material empregado de pouca qualidade, pequena área construída, piso tijolado ou cimentada, forro de madeira simples, quando, existente, sem dependências e com materiais de acabamento inexistentes ou de má qualidade.

**Parágrafo Único** - A classificação e enquadramento de cada edificação em um dos padrões de acabamento detalhados neste artigo, se dará no padrão de acabamento onde houver a maior coincidência ou predominância entre as características relacionadas e os aspectos construtivos e materiais de construção existentes na edificação avaliada.

**Art. 14** O Fator Sub Tipo será aplicado ao valor da edificação, conforme as características peculiares da edificação, cuja incidência se dará em conformidade aos fatores fixados na Tabela 4.



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

**Art. 15** O Fator Conservação corresponderá à conservação aparente da edificação e os coeficientes são os constantes da Tabela 5.

**Art. 16** Nos casos singulares de edificações particularmente valorizadas ou desvalorizadas, que não se enquadrem em qualquer dos tipos ou padrões previstos nos artigos 12 e 13 do presente Decreto, quando a aplicação do método avaliativo ora estabelecido possa conduzir, a juízo da Prefeitura, a tratamento fiscal injusto ou inadequado, adotar-se-á critério especial sujeito a aprovação da Comissão Municipal de Valores Imobiliários.

**Art. 17** Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

**Art. 18** Revogam-se as disposição em contrário.

Prefeitura do Município de Cajamar, 20 de dezembro de 2001.

**ANTONIO CARLOS OLIVEIRA RIBAS DE ANDRADE**  
Prefeito Municipal

Publicado e registrado nesta Diretoria, na data supra.

**ALTAIR CORDEIRO DA SILVA**  
Diretor de Administração em exercício



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

TABELA 1 – COEFICIENTES DO FATOR PROFUNDIDADE

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

PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (PE)	COEFICIENTE
Até 10,99 ml	0,71
De 11 ml a 11,99 ml	0,74
De 12 ml a 12,99 ml	0,77
De 13 ml a 13,99 ml	0,81
De 14 ml a 14,99 ml	0,84
De 15 ml a 15,99 ml	0,87
De 16 ml a 16,99 ml	0,89
De 17 ml a 17,99 ml	0,92
De 18 ml a 18,99 ml	0,95
De 19 ml a 19,99 ml	0,97
De 20 ml a 30,99 ml	1,00
De 31 ml a 31,99 ml	0,98
De 32 ml a 32,99 ml	0,97
De 33 ml a 33,99 ml	0,95
De 34 ml a 34,99 ml	0,94
De 35 ml a 35,99 ml	0,93
De 36 ml a 36,99 ml	0,91
De 37 ml a 37,99 ml	0,90
De 38 ml a 38,99 ml	0,89
De 39 ml a 39,99 ml	0,88
De 40 ml a 40,99 ml	0,87
De 41 ml a 41,99 ml	0,86
De 42 ml a 42,99 ml	0,85
De 43 ml a 43,99 ml	0,84
De 44 ml a 44,99 ml	0,83
De 45 ml a 45,99 ml	0,82
De 46 ml a 46,99 ml	0,81
De 47 ml a 47,99 ml	0,80
De 48 ml a 48,99 ml	0,79
De 49 ml a 49,99 ml	0,78
De 50 ml a 50,99 ml	0,77
De 51 ml a 51,99 ml	0,77
De 52 ml a 52,99 ml	0,76
De 53 ml a 53,99 ml	0,75
De 54 ml a 54,99 ml	0,75



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

De 55 ml a 55,99 ml	0,74
De 56 ml a 56,99 ml	0,73
De 57 ml a 57,99 ml	0,73
De 58 ml a 58,99 ml	0,72
De 59 ml a 59,99 ml	0,71
maior que 60 ml	0,71

TABELA 2 – COEFICIENTES DO FATOR TOPOGRAFIA

Topografia do terreno em relação ao Logradouro da testada principal	Coefficiente
1 – Plano	1,0
2 – Active	0,9
3 – Declive	0,8
4 - Topografia Irregular	0,8
5 – Dimensões Irregulares	0,8
6 – mais de uma das ocorrências citadas em 2, 3, 4 e 5	0,7

TABELA 3 – COEFICIENTES DO FATOR GLEBA

Fator aplicado nos terrenos acima de 5.000 m<sup>2</sup>.

Área da Gleba	Coefficiente	Área da Gleba	Coefficiente
De 5.000 Até 16.000	0,684	75.001 a 80.000	0,461
16.001 a 18.000	0,663	80.001 a 85.000	0,454
18.001 a 20.000	0,646	85.001 a 90.000	0,449
20.001 a 22.000	0,633	90.001 a 95.000	0,444
22.001 a 24.000	0,617	95.001 a 100.000	0,436
24.001 a 26.000	0,606	100.001 a 120.000	0,419
26.001 a 28.000	0,595	120.001 a 140.000	0,404
28.001 a 30.000	0,585	140.001 a 160.000	0,392
30.001 a 32.000	0,576	160.001 a 180.000	0,381
32.001 a 34.000	0,560	180.001 a 200.000	0,372
34.001 a 36.000	0,557	200.000 a 250.000	0,355
36.001 a 38.000	0,553	250.001 a 300.000	0,342
38.001 a 40.000	0,543	300.001 a 350.000	0,331
40.001 a 42.000	0,540	350.001 a 400.000	0,322



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

42.001 a 44.000	0,532	400.001 a 450.000	0,315
44.001 a 46.000	0,527	450.001 a 500.000	0,310
46.001 a 48.000	0,521	500.001 a 600.000	0,302
48.001 a 50.000	0,517	600.001 a 700.000	0,296
50.001 a 55.000	0,505	700.001 a 800.000	0,291
55.001 a 60.000	0,494	800.001 a 900.000	0,289
60.001 a 65.000	0,485	900.001 a 1.000.000	0,288
65.001 a 70.000	0,476	1.000.001 ou mais	
70.001 a 75.000	0,469		

TABELA 4

## FATORES DE CORREÇÃO DO VALOR VENAL DE CONSTRUÇÃO POR SUB-TIPOS DE EDIFICAÇÃO

CÓD.	TIPOS	CÓD.	SUBTIPOS	FATORES DE CORREÇÃO
0	CASA	01	ALINHADA/ ISOLADA	0,9
		02	ALINHADA/ SUPERPOSTA	0,8
		03	ALINHADA/ CONJUGADA	0,8
		04	ALINHADA/ GEMINADA	0,8
		05	RECUADA/ ISOLADA	1,0
		06	RECUADA/ SUPERPOSTA	0,8
		07	RECUADA/ CONJUGADA	0,8
		08	RECUADA/ GEMINADA	0,8
1	APARTAMENTO	11	DE FRENTE	1,0
		12	DE FUNDO	0,9
2	ESCRITÓRIO	21	CONJUNTO	1,0
		22	SALA	0,8



# Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

3	LOJA / COMÉRCIO	31	COM RESIDÊNCIA	1,0
		32	SEM RESIDÊNCIA	0,8
4	GALPÃO	41		1,0
5	TELHEIRO	51		1,0
6	INDUSTRIAL	61		1,0
7	ESPECIAL	71		1,0

TABELA 5  
FATORES DE DEPRECIÇÃO DO VALOR VENAL  
DE CONSTRUÇÃO POR ESTADO DE CONSERVAÇÃO

CÓDIGO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	FATOR
1	NOVA	1,0
2	BOA	1,0
3	REGULAR	0,8
4	MÁ	0,6